



**PUTUSAN**

**Nomor 652/PDT/2017/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Turyadiningsih**, bertempat tinggal di Rt.004 Rw.05 Kelurahan Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan, dalam tingkat banding diwakili kuasanya SUGITO, SH.,MH.,dkk, Advokat dan Pengacara dari “ BANTUAN HUKUM FRONT “ yang beralamat di menara MTH 6 Th Floor Suite 606, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Juni 2017, selanjutnya disebut Pembanding semula Tergugat;

Lawan:

**Hariwati Endang Wahjuni**, berkedudukan di Apartemen Taman Rasuna Tower 16 Unit LGB Kuningan Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Laura Natalia Sinaga,S.H.dkk para advokat dan Konsultan Hukum beralamat di LAURA, LARS SINAGA & REKAN, beralamat di Citi Square Business Park Blok.D No.9 Lt. 3 Jalan Peta Selatan Kalideres Jakarta Barat 11840 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Oktober 2016, selanjutnya disebut Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca berka perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Juni 2017, Nomor 747/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, dalam perkara para pihak tersebut diatas;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Oktober 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 Oktober 2016 dalam Register Nomor 747/Pdt.G/2016/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**DALAM POSITA :**

1. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2013, Hariwati Endang Wahjuni, beralamat di Apartemen Taman Rasuna Tower 16 LGB Kuningan Jakarta Selatan,

*Halaman 1 Putusan Nomor 652/PDT/2017/PT.DKI*



- selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT dengan Turyadaningsih beralamat di Rt.004 Rw.05 Kelurahan Menteng Atas Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT, telah mengadakan Kesepakatan berupa Perjanjian Jual beli Rumah , yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara keduanya (selanjutnya disebut “perjanjian”), Perjanjian mana telah menempatkan PENGGUGAT sebagai Pembeli dan TERGUGAT sebagai penjual ; (Bukti P.1) ;
2. Bahwa objek perjanjian tersebut adalah sebuah bangunan rumah tempat tinggal beserta turutan-turutannya berdiri di atas tanah Negara, yang terletak di Menteng Atas Gang 7, Rt.004 Rw.05 kelurahan menteng Atas Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan;
  3. Bahwa pada saat berlangsungnya perjanjian dan terhadap perjanjian jual beli tersebut, TERGUGAT telah mendapat persetujuan dari suami dan anak-anak TERGUGAT (bukti P,2);
  4. Bahwa berdasarkan pasal 2 dari surat perjanjian, harga jual beli yang disepakati adalah sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;
  5. Bahwa PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya secara penuh dengan melakukan pembayaran sesuai dengan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 3 ayat (a) dan (b) perjanjian ;
  6. Bahwa berdasarkan Pasal 3 (c) pada perjanjian, TERGUGAT menyiapkan Daftar Pengambilan Uang yang harus ditandatangani oleh PENGGUGAT pada setiap pelaksanaan pembayaran dan setiap transaksi pembayaran dilengkapi dengan tanda terima/kwitansi yang ditandatangani oleh TERGUGAT (Bukti P.3) ;
  7. Bahwa TERGUGAT telah menerima uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari PENGGUGAT sebagai Pembayaran pertama (Bukti P.4) ;
  8. Bahwa uang tersebut digunakan oleh TERGUGAT untuk melunasi pinjaman (hutang) kepada Bapak Haji Supriyono (Bukti P.5);
  9. Bahwa setelah melunasi pinjaman tersebut, Bapak Haji Supriyono mengembalikan Surat Jual Beli Sebuah Bangunan Rumah beserta Surat Jual Beli Rumah dan Pengoperan milik TERGUGAT yang digunakan sebagai jaminan pelunasan hutang, dan TERGUGAT menyerahkannya kepada PENGGUGAT (Bukti P.6.-7) ;
  10. Bahwa sejak dari pembelian rumah tersebut, PENGGUGAT menempatkan kedua pekerjanya yakni ;seorang pembantu rumah tangga dan supir untuk tinggal di rumah tersebut hal ini dikarenakan adanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keinginan untuk membuat kesepakatan kerjasama usaha catering antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ;

11. Bahwa kedua pekerja dari PENGGUGAT hanya bertahan sampai bulan Desember 2014 tinggal di rumah tersebut dikarenakan keadaan yang tidak nyaman tinggal bersama satu rumah dengan TERGUGAT bersama keluarganya, yang pada akhirnya membuat PENGGUGAT harus menyewakan kamar kost untuk tempat tinggal kedua pekerjanya, selain itu pula rencana kesepakatan kerjasama membuat usaha catering pun tidak terlaksana sesuai rencana bersama ;
12. Bahwa selama dalam masa transaksi jual beli rumah, PENGGUGAT melakukan renovasi/perbaikan rumah yakni : membuat sebuah kamar dan gudang untuk supir dan juru masak, berikut perbaikan lainnya seperti dapur, ruang jualan, dan tempat cucian, dan semua biaya renovasi/perbaikan rumah ditanggung oleh PENGGUGAT sebagaimana hal tersebut diatur di dalam perjanjian pasal 4 ayat (b) ;
13. Bahwa terhadap sisa pembayaran atas pembelian rumah tersebut sesuai dengan yang disepakati di dalam perjanjian Pasal 3 Ayat (b) PENGGUGAT membayar sisa uang pembayaran kepada TERGUGAT yang mana jumlah nominal dan tanggal pembayarannya disesuaikan dengan kebutuhan TERGUGAT, dan permintaan pembayaran dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT disampaikan 2 (dua) hari sebelum dilaksanakan;
14. Bahwa adapun rincian terhadap sisa pembayaran yang telah dilaksanakan oleh PENGGUGAT adalah sebagai berikut :
  - a. 30 Juli 2013 sebesar :Rp.4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah);
  - b. 06 Agustus 2013 sebesar :Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
  - c. 28 September 2013 sebesar :Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);
  - d. 19 November 2013 sebesar :Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
  - e. 29 November 2013 sebesar :Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah)

(Bukti P.8 -12) ;
15. Bahwa pada tanggal 14 April 2014 PENGGUGAT telah melunasi sisa pembayaran pembelian rumah tersebut sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT (bukti P.13-14) ;

Halaman 3 Putusan Nomor 652/PDT/2017/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)

Halaman 3



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (a) Surat perjanjian Jual Beli, PENGUGAT memberi kesempatan kepada TERGUGAT dengan mengizinkan menempati rumah/tempat tinggal tersebut sampai dengan akhir Desember 2015 (31 Desember 2015) tanpa membayar uang sewa dan apabila ada perubahan waktu atas izin tersebut haruslah dengan persetujuan tertulis dari kedua belah pihak ;
17. Bahwa setelah lewat dari tanggal 31 Desember 2015 TERGUGAT masih menguasai dan tetap tinggal di rumah tersebut tanpa ada pemberitahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari PENGUGAT;
18. Bahwa pada hari Selasa malam tanggal 19 Januari 2016 PENGUGAT telah melakukan pertemuan-pertemuan untuk berkoordinasi dengan pihak RT,RW dan perwakilan Kelurahan Menteng Atas terkait akan dilakukannya pengosongan dan pembongkaran rumah tersebut yang direncanakan akan dilaksanakan pada Hari Minggu tanggal 24 Januari 2016 ;
19. Bahwa tujuan pembongkaran terhadap rumah tersebut dikarenakan PENGUGAT hendak akan membuat usaha Rumah kost-kosan dan kontrakan;
20. Bahwa pada tanggal 20 Januari 2016 melalui surat perihal : 'Pengosongan & Pembongkaran Rumah Rt.004 Rw.05 Kelurahan menteng Atas Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan" PENGUGAT telah memberitahukan kepada TERGUGAT agar segera menyesuaikan rencana tersebut, TERGUGAT harus segera menyerahkan rumah tersebut dalam keadaan kosong (Bukti P,15) ;
21. Bahwa sejak dilayangkannya surat perihal pengosongan & Pembongkaran Rumah di Rt.004 Rw.05 Kelurahan Menteng Atas Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan pada tanggal 20 Januari 2016 sampai dengan tanggal 24 Januari 2016 ternyata TERGUGAT tidak mengindahkan surat pemberitahuan tersebut dan belum juga keluar dari rumah melainkan tetap tinggal dan berjualan disana tanpa ada itikad baik untuk memberikan tanggapan atas surat yang sudah dilayangkan serta tanpa ada pemberitahuan apapun baik secara lisan maupun tertulis kepada PENGUGAT;
22. Bahwa PENGUGAT telah berusaha berulang kali secara lisan meminta rumah yang dibelinya itu untuk segera dikosongkan tetapi sampai 10 bulan lamanya yang terhitung sejak 31 Desember 2015, TERGUGAT tetap saja tidak menghiraukan dan mengindahkan permintaan PENGUGAT tersebut dengan alasan bahwa rumah tersebut tidak

Halaman 4 Putusan Nomor 652/PDT/2017/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

- pernah dijual dengan harga Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan mengatakan rumah tersebut harusnya dijual dengan harga Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
23. Bahwa karena belum diserahkan serta dikosongkannya rumah tersebut oleh TERGUGAT, dan tidak adanya tanggapan yang baik dari TERGUGAT, maka pada tanggal 15 September 2016 PENGUGAT melayangkan Surat Peringatan (Somasi) kepada TERGUGAT, untuk segera melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan rumah tersebut dalam keadaan kosong dan surat tersebut langsung diterima sendiri oleh TERGUGAT (Bukti P.16-17) ;
24. Bahwa terhadap surat peringatan (somasi) yang kami layangkan tersebut, mendapat tanggapan dari TERGUGAT, dan pada tanggal 27 September 2016 terjadi pertemuan antara TERGUGAT dengan PENGUGAT yang masing-masing diwakili oleh kuasa hukumnya;
25. Bahwa hasil dari pertemuan tersebut TERGUGAT menyatakan akan segera meninggalkan dan menyerahkan rumah tersebut dalam keadaan kosong kepada PENGUGAT apabila PENGUGAT memberikan tambahan uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan dalih bahwa harga penjualan rumah yang diperjanjikan semula dalam surat perjanjian sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) bila disesuaikan dengan harga jual di tahun 2016 ini sangatlah tidak layak mengingat letak tanah dan bangunan yang strategis;
26. Bahwa berdasarkan pasal 4 ayat (d). PENGUGAT tidak mempunyai kewajiban membayar uang pindah pada saat TERGUGAT akan meninggalkan rumah ataupun mengosongkan rumah tersebut, selain itu permintaan TERGUGAT agar PENGUGAT memberikan penambahan uang ketika TERGUGAT akan meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut adalah hal yang tidak masuk akal dan mengingkari Perjanjian;
27. Bahwa namun demikian PENGUGAT masih tetap beritikad baik dengan didasari rasa kemanusiaan terhadap TERGUGAT, yang mana melihat keadaan TERGUGAT harus memenuhi kebutuhan hidupnya dan keluarganya dengan membuka usaha warung makan di dalam rumah tersebut, PENGUGAT akan memberikan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) apabila TERGUGAT bersedia segera mungkin menyerahkan dan meninggalkan rumah tersebut ;
28. Bahwa terhadap hal diatas PENGUGAT tidak mendapatkan tanggapan yang baik dari TERGUGAT, dengan tidak adanya itikad baik dari

Halaman 5 Putusan Nomor 652/PDT/2017/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

TERGUGAT ini berarti TERGUGAT telah berusaha menghindari kewajibannya terhadap PENGGUGAT ;

29. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (WANPRESTASI) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak diserahkannya rumah itu dalam keadaan kosong terhitung sejak per tanggal 01 Januari 2016 sampai dengan sekarang, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT dan wajar PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT membayar kerugian yang ditimbulkan akibat perkara ini;

30. Bahwa akibat tindakan dari TERGUGAT ini, PENGGUGAT telah mengalami kerugian yang amat besar yang terdiri dari :

## KERUGIAN MATERIL :

- a. Biaya perbaikan bagian rumah untuk membuat kamar dan gudang untuk supir dan juru masak, berikut perbaikan bagian lainnya seperti dapur, ruang jualan, tempat cucian, dan sebagainya, sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah)
- b. Biaya sewa kamar kost yang telah dikeluarkan PENGGUGAT untuk pembantu rumah tangga dan supir, sebagai akibat dari kondisi dan situasi yang tidak nyaman selama tinggal di rumah tersebut, sejak bulan Januari 2015 sampai dengan sekarang, sebesar 19 bulan X Rp. 700.000,- (sewa kamar kost per bulan) = Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah);
- c. Biaya koordinasi untuk eksekusi pengosongan rumah pada bulan Desember 2015 sampai dengan Februari 2016 (polisi, RT, RW & Kelurahan) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil dari PENGGUGAT adalah sebesar Rp.21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah) ;

## KERUGIAN IMATERIL :

- a. Harga beli Tanah dan Rumah di wilayah Menteng Atas Gang 7, Rt.004 Rw.05 Kelurahan Menteng.....
- b. Apabila Rumah tersebut langsung diserahkan dalam keadaan kosong sejak dari perjanjian jual beli pada bulan Juli 2013 oleh TERGUGAT, maka rumah tersebut oleh PENGGUGAT dapat disewakan dengan perhitungan sewa per bulan Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), sejak Juli 2013 sampai dengan Oktober 2016 sebesar 38 bulan X Rp.1.500.000,- = Rp.58.500.000,- (lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah). Sehingga total kerugian imateriil dari

Halaman 6 Putusan Nomor 652/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT adalah sebesar Rp 708.500.000,- (tujuh ratus delapan juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa terhadap Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGUGAT, maka dengan ini PENGUGAT memohon: agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi ;

Bahwa berdasarkan Pasal 1239 KUHPdata agar gugatan ini tidak illusioner, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan kepada pihak lain atas Bangunan Rumah tempat tinggal beserta turutan-turutannya berdiri diatas tanah Negara, yang terletak di menteng Atas Gang 7, Rt.004 Rw.05 Kelurahan Menteng Atas Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan, maka PENGUGAT mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag);

Bahwa PENGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit5voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet ;

Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan memutuskan :

## PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara PENGUGAT dan TERGUGAT yang dibuat pada tanggal 26 Juli 2013 sah dan harus dilaksanakan sebagai Undang-undang;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGUGAT dalam perkara ini ;
4. Menyatakan TERGUGAT telah ingkar janji (Wanprestasi)
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas rumah terperkara sebagaimana yang dimaksud ;
6. Menyatakan bahwa PENGUGAT adalah pemilik atas rumah tersebut ;
7. Menghukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp.729.500.000,- (tujuh ratus dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 7 Putusan Nomor 652/PDT/2017/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

8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah);
9. Membebaskan biaya perkara ini kepada TERGUGAT ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

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

## DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat a quo tidak jelas/kabur (obscuur Libel), Penggugat dalam Gugatannya terlihat sangatlah tidak konsisten, bahwa antara Surat perjanjian yang dijadikan dasar gugatan Penggugat tidaklah sesuai dengan Posita Gugatan Penggugat angka 16, angka 18, angka 20, angka 21, angka 22, angka 23 dan Petitum Gugatan penggugat angka 3, dan angka 5;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan keras dan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas diakui benar oleh Tergugat (expressis verbis) ;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan oleh Tergugat pada bagian eksepsi diatas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa tanggapan Tergugat atas dalil-dalil Penggugat pada angka 1 sampai dengan angka 30 pada posita gugatan Penggugat serta pada angka 1 sampai dengan angka 10 pada petitum dalam pokok perkara gugatan Penggugat sebagai berikut :

Bahwa benar Tergugat berencana menjual tanah beserta Bangunannya yang terletak di Menteng Atas Gg.VII RT/RW 004/05 Kel. Menteng Atas, Kec. Setia Budi, Jakarta Selatan, yang padanya akhirnya bertemu dengan Penggugat yang berencana membeli tanah dan rumah tersebut, dengan kronologis kejadian sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa pada sekira bulan Juni 2013 Tergugat diperkenalkan kepada Penggugat oleh seseorang perantara yang bernama Eman, dengan cara dipertemukan ditempat tinggal Penggugat

Halaman 8 Putusan Nomor 652/PDT/2017/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)





yaitu di Apartemen Taman Rasuna Tower 16 Unit LGB Kuningan Jakarta Selatan;

- 3.2. Bahwa dalam pertemuan tersebut Penggugat menanyakan apakah memang benar ada rencana akan menjual rumah, lalu dijawab oleh Tergugat benar, kemudian Penggugat menanyakan berapa harga tanah dan rumah yang mau dijual, Tergugat menjawab bahwa tanah dan rumah tersebut akan dijual seharga Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), namun kesepakatan jual beli tidak terjadi malah Penggugat menyampaikan bahwa Penggugat lebih membutuhkan tenaga rumah tangga atau pembantu untuk bekerja dirumahnya;
- 3.3. Bahwa sejak ada pemberitahuan membutuhkan pembantu maka Ibu Titin Wahyu Murni Asih anaknya Tergugat saat itu langsung bekerja sebagai pembantu rumah tangga di Apartemennya Penggugat, saat Ibu Titin Wahyu Murni Asih sudah bekerja Penggugat selalu bertanya tentang tanah beserta bangunan yang akan dijual, kemudian bertanya mengapa rumah harus dijual, kemudian Ibu Titin Wahyu Murni Asih berceritera bahwa rumah dijual karena ada hutang yang harus dibayar, baru Penggugat bertanya emangnya punya utang sama siapa ?;
- 3.4. Bahwa Ibu Titin Wahyu Murni Asih menjelaskan keluarga punya hutang kepada H. Supriyono sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), kemudian Penggugat bertanya memang rumah Bapak H. Supriyono dimana, bahkan selalu mencari tahu alamat rumahnya Bapak H. Supriyono dan memastikan ingin bertemu dengan yang bersangkutan, dan akhirnya setelah kurang lebih 2 (dua) minggu setelah bekerja, akhirnya bertemu dengan Bapak H. Supriyono dan Penggugat memperkenalkan diri sebagai keluarga Tergugat yang berasal dari bandung dengan menyatakan akan membantu untuk melunasi hutang kepada Bapak H. Supriyono. Kemudian Penggugat membuat janji akan membantu pelunasan hutang pada tanggal 26 Juli 2013, setelah pulang dari Rumah Bapak H. Supriyono maka Penggugat menyodorkan surat pernyataan persetujuan atas penjualan tanah (Bukti T.1) ;
- 3.5. Bahwa setelah pertemuan dengan Bapak H. Supriyono Tergugat bersama keluarga diundang datang ke Apartemen Penggugat hadir dari pihak Tergugat, Bapak Sapari dan Ibu Tititn (menantu dan anak Tergugat) dan dari pihak Penggugat ada Bapak Majid

Halaman 9 Putusan Nomor 652/PDT/2017/PT.DKI



(suami Penggugat) dan Adit (anak Penggugat), kemudian Penggugat bertanya rumah mau dijual berapa terus Tergugat menjawab Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), kemudian Penggugat menjawab kok mahal sekali, dan Penggugat juga bilang sebetulnya saya tidak butuh-butuh sekali untuk membeli rumah saya niatnya hanya ingin membantu keluarga Tergugat untuk melunasi hutang kalau keluarga Tergugat punya uang bisa dikembalikan kapanpun, kemudian Penggugat menawarkan opsi sebagai berikut :

- Opsi pertama : Penggugat mau membayar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dengan syarat Tergugat dan keluarga keluar dari rumah tersebut, dan
- Opsi kedua : Penggugat membayar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan ketentuan Tergugat dan keluarga tetap tinggal di rumah tersebut sebetahnya sampai menunggu ada gusuran dari pihak ketiga atau pengembang, dengan catatan pada akhir Desember 2015 rumah tersebut akan dibangun dan ditingkat diatas buat kost-kostan untuk Penggugat di bawahnya tempat Tergugat tetap berjualan seperti biasa. Ibu Titin Wahyu Murni Asih (anak Tergugat) ditugaskan untuk menjaga kost-kosan;

Kemudian Tergugat mengambil pilihan opsi kedua dengan pertimbangan masih bisa tetap tinggal dan menjalani usaha di rumah tersebut.

3.6. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2013 ada pertemuan Antara Tergugat dan Keluarga dengan H. Supriyono, dan penggugat Ibu Herawati dan keluarga, Joice (anak Penggugat) bertemu di Apartemen Penggugat untuk melakukan transaksi pelunasan hutang, dan akhirnya hutang dianggap selesai dan surat tanah yang sebelumnya di pegang sebagai jaminan oleh H. Supriyono diberikan langsung kepada Penggugat ;

3.7. Beberapa hari setelah pembayaran hutang Tergugat kepada Bapak H. Supriyono, Penggugat menelpon Ibu Titin Wahyu Murni Asih (anak Tergugat) dengan pesan agar memberitahu supaya Tergugat datang ke Apartemennya Penggugat, kemudian Tergugat pada waktu menjelang magrib berangkat ke Apartemen Penggugat. Setelah dari Apartemen Penggugat, Tergugat pulang lalu sampai di rumah ditanya sama keluarga tadi dipanggilnya



untuk keperluan apa ? lalu Tergugat menjawab bahwa setelah sampai di Apartemen Penggugat, Penggugat langsung menyodorkan surat untuk ditandatangani Tergugat tanpa mengetahui isi surat tersebut disuruh tanda tangan, dan Tergugat hanya menandatangani satu surat tanpa materai, dan penandatanganan surat dilakukan bukan pada tanggal 26 Juli 2013 sebagaimana yang tercantum dalam surat perjanjian.

4. Bahwa dari point 3.7 diatas, menunjukkan bahwa hal ini telah direncanakan sedemikian rupa oleh Penggugat, terlihat dari Surat Perjanjian yang dilakukan tidak sesuai dengan tanggal penandatanganan perjanjian (back date) ;

5. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 1, angka 2, angka 3, dan angka 4 terkait Surat Perjanjian yang dijadikan alat bukti surat oleh Penggugat, Tergugat menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat hanya menandatangani satu surat yang tidak diatas meterai, sehingga Surat Perjanjian yang diajukan sebagai bukti oleh Penggugat bukanlah merupakan tandatangan Tergugat, bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat telah melaporkan dugaan tindakan pemalsuan pada Polda Metro Jaya berdasarkan Surat Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL/466/I/2016/PMJ/Dit.Reskrim, tertanggal 31 Januari 2016 (Bukti T.2);

Jika tanda tangan disangkal oleh pihak yang telah membubuhkan tandatangan, maka pihak yang mengajukan akta dibawah tangan harus berusaha mencari alat-alat bukti lain yang membenarkan bahwa tanda tangan tadi dibubuhkan oleh pihak yang menyangkal. Penilaian atas penyangkalan tersebut diserahkan kepada hakim berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 583 K/Sip/1970, tanggal 10 Februari 1971, Jadi selama tanda tangan terhadap akta dibawah tangan masih dipersengketakan kebenarannya, maka tidak mempunyai manfaat yang diperoleh bagi pihak yang mengajukan akta di bawah tangan “(Dr.Muhammad Syaifuddin,SH.,M.Hum., HUKUM KONTRAK Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum, Cetakan II, Bandung :CV.Mandar Maju 2016, hal 139) ;

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya pada butir 1, butir 2, butir 4, yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Perjanjian, Tergugat menanggapi sebagai berikut :

Halaman 11 Putusan Nomor 652/PDT/2017/PT.DKI



Bahwa jika dilihat dalam Surat Perjanjian yang dijadikan alat bukti oleh Penggugat, Penggugat terlihat sangat tidak konsisten hal ini terbukti dalam Pasal 4 huruf a Surat Perjanjian yang menyatakan bahwa Pihak II memberi izin kepada Pihak I untuk menempati rumah/tempat tinggal seperti tersebut pada Pasal 1 diatas paling cepat sampai dengan akhir Desember 2015, sedangkan dalam Posita Gugatan Penggugat angka 16, menyatakan bahwa Penggugat memberi kesempatan pada Tergugat dengan mengizinkan menempati rumah/tempat tinggal tersebut sampai dengan akhir Desember 2015 ;

Tergugat telah memberikan bukti surat kepemilikan tanah (Asli) kepada Penggugat, bahwa pegawai Penggugat juga pernah tinggal di rumah tersebut, Penggugat juga telah melakukan renovasi terhadap beberapa bagian rumah, hal tersebut ,menunjukkan bentuk tanggung jawab dari Tergugat yang telah menerima sebagian pembayaran atas rumah tersebut, tetapi karena belum diterimanya pembayaran seluruhnya oleh Tergugat maka Tergugat tidaklah mungkin harus meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut ;

7. Bahwa pada saat menandatangani Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat, Tergugat tidak mengetahui isi dari perjanjian tersebut, dan tidaklah benar jika dalil Penggugat butir 3 yang menyatakan bahwa Tergugat telah mendapatkan persetujuan dari suami dan anak-anak Tergugat, hal ini terbukti dari surat pernyataan persetujuan dari suami dan anak-anak Tergugat terpisah dari perjanjian pokok yang tidak dibubuhi tanggal penandatanganan, hal ini menunjukkan etika tidak baik dari Penggugat yang bermaksud menjebak Tergugat (Bukti T.3);
8. Bahwa tidaklah benar dalil Penggugat pada angka 28, yang menyatakan Tergugat tidak memiliki etika baik, hal ini terbukti dari Perjanjian yang dibuat sepihak oleh Penggugat tanpa adanya saksi dan persetujuan suami Tergugat, dan menuangkan nominal Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan ketidakjelasan tahap pembayaran didalam Perjanjian, terlihat dari pasal 3 huruf b yang menyatakan bahwa Pihak II akan melakukan sisa pembayaran kepada pihak I, yang nominal dan tanggal pembayarannya disesuaikan dengan kebutuhan Pihak I, hal ini tidak mencerminkan suatu perjanjian jual beli yang didasari dengan etika baik dan menjamin kapastian hukum;
9. Bahwa benar antara Tergugat dan penggugat telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah dan rumah milik Tergugat yang terletak di menteng Atas Gg.VII RT/RW 004/05 Kel. Menteng Atas Kec. Setia Budi,



Jakarta Selatan. Berdasarkan kesepakatan Opsi Kedua sesuai angka 3.7 di atas yang ditawarkan Penggugat dan kesepakatan ini tidak dituangkan dalam bentuk tertulis hanya lisan :

Bahwa berdasarkan asas konsensualitas yang terkandung dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan :

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat ; (1). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya”.

“Asas konsensualitas yang terkandung dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengharuskan adanya kata sepakat diantara para pihak yang membuat perjanjian/perikatan. Setiap perikatan me4ngikat para pihak yang membuatnya jika sudah tercapai sepakat mengenai prestasi atau hal pokok dari perjanjian/perikatan tersebut. Kata sepakat yang dimaksud oleh hukum (vide Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata) cukup lisan saja, tidak perlu diformulasikan secara formal, karena bagi hukum yang terpenting adalah apa yang diucapkan asecara lisan oleh orang,menunjukkan bahwa orang itu bernilai baik dan bertanggung jawab terhadap apa yang telah diucapkannya secara lisan. Namun jika yang terjadi sebaliknya, maka orang yang mengucapkan secara lisan itu bernilai tidak baik dan tidak bertanggung jawab, karena tidak konsisten atau mengingkari apa yang telah diucapkannya secara lisan” (Dr.Muhammad Syaifuddin,SH.M.Hum., HUKUM KONTRAK Memahami Kontrak dalam perspektif Filsafat, Teori,Dogmatik,dan Praktik Hukum, Cetakan II Bandung :CV. Mandar Maju, 2016, hal 77);

10. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka 1, angka 2, angka 3, dan angka 4, Tergugat menanggapinya sebagai berikut :

Bahwa disepakati harga rumah adalah senilai Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), hal itu tidaklah sesuai dengan perjanjian yang dibuat oleh Penggugat yang menyatakan harga rumah senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), yang apabila ternyata Penggugat mendalilkan yang disepakati adalah senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), maka seharusnya Penggugat tidak berhak memerintahkan pengosongan rumah a quo, dan Tergugat memiliki hak untuk tetap menempati rumah tersebut;

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

“supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat syarat)

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkandirinya ;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu ;





4. Suatu sebab yang tidak terlarang ;

“Terdapat cacat kehendak (wilsgebreke) dalam kesepakatan dan akibat hukumnya, pada saat kesepakatan terjadi terdapat keadaan yang tidak normal, dalam arti terdapat unsure-unsur kekeliruan/kesesatan (dwaling), penipuan (bedrog) dalam proses terjadinya kesepakatan yang dilakukan oleh satu atau lebih pihak yang membuat kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1322 sampai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” (Dr. Muhammad Syaifuddin,SH., M.Hum., HUKUM KONTRAK Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktek Hukum, Cetakan II, bandung :CV Mandar Maju, 2016, hal 117 );

11. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka 1 dan angka 3, Tergugat menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Perjanjian yang dimaksud Penggugat bukanlah kesepakatan kedua belah pihak karena Pihak Tergugat diberikan surat yang sudah jadi dibuat oleh pihak Penggugat dan disuruh untuk menandatangani dan waktu penandatanganan tersebut bukan pada tanggal 26 Juli 2013 (point 4.7 di atas kronologis jual beli) ;

Bahwa dalam penandatanganan perjanjian jual beli tersebut Tergugat hanya sendirian tanpa didampingi oleh suami atau anak-anaknya jadi tidaklah benar kalau Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah mendapat persetujuan dari suami dan anak-anaknya dalam perjanjian jual beli tersebut, Tergugat menanggapi bahwa memang benar telah ditandatangani Surat Pernyataan persetujuan penjualan tanah seluas 98 m2 (Sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Menteng Atas Gang 7, RT.004, RW.005., Kelurahan menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, tetapi pernyataan tersebut ditandatangani tanpa mengetahui harga jual sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) berikut ketentuan-ketentuan dalam Surat Perjanjian yang dibuat sendiri oleh Penggugat tanpa adanya kesepakatan Tergugat dan Surat Pernyataan tersebut tidak menjadi satu kesatuan dengan Surat perjanjian jual beli yang didalilkan oleh Penggugat;

12. Bahwa benar Tergugat telah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dibayar dengan cara bertahap/dicicil sesuai dengan rincian yang didalilkan Penggugat pada angka 7, angka 8, angka 14, dan angka 15 pada posita gugatan, akan tetapi pada pembayaran terakhir pada tanggal 14 April 2014 sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) (angka 15 posita



gugatan), hal tersebut bukanlah merupakan permintaan Tergugat tetapi atas inisiatif dari Penggugat ;

13. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka 11 dalam Poasita Gugatan, Tergugat menanggapinya sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2014 sekiranya pukul 15.00 WIB terjadi keributan antara anak buah Penggugat dengan salah satu keluarga Tergugat dikarenakan adanya miss komunikasi dan adanya ketidaknyamanan atas perilaku anak buah Penggugat kepada Tergugat, kemudian pada malam harinya pada tanggal 12 Agustus 2014 sekira pukul 23.00 Penggugat datang bersama keluarga dan beberapa orang yaitu Bapak Majid (suami Penggugat), saudara Siti, saudara Linda, saudara Adit, Saudara Siti (tukang masak), saudara Leni, saudara Mul, saudara Ari dan saudara Agus, Penggugat beserta rombongan marah dan kemudian menyerahkan Surat perjanjian Jual Beli tertanggal 26 Juli 2016 kepada Tergugat ;

Bahwa setelah Penggugat menyerahkan Perjanjian Jual Beli tersebut, Tergugat beserta keluarga baru mengetahui isi Surat Perjanjian yang didalilkan oleh Penggugat dan Tergugat merasa masuk dalam rangkaian tipu daya (kunstgrepen) Penggugat ;

14. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka 16, Tergugat menanggapinya sebagai berikut :

Bahwa pada kesepakatan awal. (Opsi Kedua) tidak ada kesepakatan seperti pada pasal 4 huruf a dan huruf b yang tertuang pada Perjanjian Jual beli yang didalilkan oleh Penggugat;

15. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor :2691K/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998, yang menyatakan bahwa :

“Tindakan terhadap harta bersama oleh suami dan isteri harus mendapat persetujuan suami dan isteri ;”

“Perjanjian lisan menjual tanah harta bersama yang dilakukan suami dan belum disetujui isteri maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum”.

16. Bahwa Tergugat menolak Perjanjian Jual Beli tersebut berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas oleh karena itu Tergugat tetap pada kesepakatan awal yang dimaksud dalam angka 3.7. Jawaban a quo, dan atau Tergugat bersedia untuk mengembalikan sejumlah uang sesuai yang diterima oleh Tergugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;

Berdasarkan seluruh uraian yang diuraikan oleh Tergugat, baik dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara tersebut di atas, maka Tergugat dengan ini



memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet Ontvankelijk verklaard) ;

**DALAM POKOK PERKARA;**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dan menyatakan bahwa seluruh dalil yang dikemukakan Tergugat sah dan beralasan;
3. Membatalkan Surat Perjanjian dan Menyatakan batal demi hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya dijatuhkan Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi memperhatikan segala apa yang telah diuraikan dalam duduk perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Juni 2017, Nomor 747/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat pada tanggal 26 Juli 2013 sah dan harus dilaksanakan sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik atas rumah tersebut;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini sebesar Rp.561.000,- (lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Juni 2017 , Nomor 747/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tersebut, Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 19 Juni 2017, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada 2 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Para Pembanding semula Tergugat tanggal 31 Juli 2017 dan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 2 Agustus 2017;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya karena telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa hingga perkara ini diputus Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa walaupun Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan memori banding adalah merupakan kewajiban Majelis Hakim tingkat banding untuk memeriksa dan meneliti apakah putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta beralasan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Juni 2017 Nomor 747/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari pihak yang berperkara berikut bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, bahwa pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara Aquo sudah tepat dan benar serta

Halaman 17 Putusan Nomor 652/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Juni 2017 Nomor 747/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 13 Juni 2017 Nomor 747/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **RABU** tanggal **3 JANUARI 2018** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. ACHMAD SUBAIDI, SH.,MH** dan **MUHAMAD YUSUF, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 652/PEN/PDT/2017/PT.DKI tanggal 26 Oktober 2017 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **4 JANUARI 2018** dengan

Halaman 18 Putusan Nomor 652/PDT/2017/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

dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **BUDIARTO, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 652/PDT/2017/PT.DKI tanggal 26 Oktober 2017, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

## HAKIM-HAKIM ANGGOTA

## KETUA MAJELIS HAKIM

**H. ACHMAD SUBAIDI, SH.,MH**

**ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH**

**MUHAMAD YUSUF, SH.,M.Hum**

## PANITERA PENGGANTI

**BUDIARTO, SH**

### Rincian Biaya Banding :

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai     | :Rp6000,00    |
| 2. Biaya Redaksi     | :Rp5000,00    |
| 3. Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah

-----  
Rp150.000,00  
=====

( seratus lima puluh ribu rupiah )