



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

NO.439/ Pdt.G / 2020/ PN.Jkt Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**JP. PUDJO ASTOWO DJATIE HADINOTO**, , dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Liantoro, S.Kom.,S.H.,M.PD. Advokad dan konsultan Hukum pada kantor LAC Lawyer & Associates beralamat di Jln. Ancol Selatan RT.04/01 no.9 Sunter Agung Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Oktober 2020 selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT ;

### LAWAN

**DBK PERTIWI ROESMANHADI**, yang beralamat di Jl. Madrasah No. 03, Rt 003, Rw 004, Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edy Kurniawan, SH. ;Tedi Rachmawan, SH. ; Rizki Marjuki, SH. ; Eta Sanjaya, SH. Nandang Cahyana, SH. dan Solihin, SH. Advokat pada Lawa Firm "Roesmanhadi & Associates" beralamat di Talavera Office Park, Lt.28, Jl. TB Simatupang, Kav. 22-Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2020 yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Juni 2020 dalam Register Nomor 439/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar awal tahun 1999, Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah dan bangunan (rumah) milik Penggugat, dengan SHM No. 233/ .... seluas 2.972 M2 , yang terletak di Jalan Purnawarman Blok A 1 / 3, Rt 009 Rw 002, Kelurahan Pisangan,

Hal 1 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten dengan harga sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah).

2. Bahwa awal pada waktu (tahun 1999) itu antara Penggugat dengan Tergugat sudah sepakat bahwa untuk pembayaran atas pembelian rumah milik Penggugat dilakukan oleh Tergugat dengan cara mencicil. Pelunasan atas harga rumah milik Penggugat disepakati dilaksanakan oleh Tergugat paling lama dalam waktu 6 (enam) bulan sejak cicilan pertama dilakukan.
3. Bahwa adapun pembayaran untuk pembelian rumah milik Penggugat yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat adalah sebagai berikut:
  - a. Cicilan pertama sebagai DP sebesar Rp. 640.000.000 tanggal 7 Februari 1999.
  - b. Cicilan kedua sebesar 110.000.000,- tanggal 29 Maret 1999
  - c. Cicilan ketiga sebesar 200.000.000,- tanggal 8 April 1999
  - d. Cicilan keempat sebesar 200.000.000,- tanggal 27 April 1999
  - e. Cicilan kelima sebesar 300.000.000,- tanggal 1 Agustus 1999.Total penerimaan uang pembelian rumah Penggugat yang sudah diterima oleh Penggugat dari Tergugat (Sdri. DBK Pertiwi Roesmanhadi) adalah sebesar Rp.1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta Rupiah).
4. Bahwa dengan pembayaran sebesar Rp. 1.450.000.000,- tersebut masih ada kekurangan pembayaran untuk pembelian rumah milik Penggugat yang belum dilakukan oleh Tergugat, yaitu sebesar Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah).
5. Bahwa sejak cicilan terakhir sebesar Rp.300.000.000,- tanggal 1 Agustus 1999, hingga gugatan ini diajukan, Tergugat sama sekali tidak melakukan kewajibannya untuk melunasi sisa harga rumah Penggugat sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya.
6. Bahwa oleh karena Tergugat belum melunasi uang kekurangan pembelian rumah milik Penggugat, hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat adalah pihak yang secara nyata tidak melakukan kewajiban sesuai dengan perjanjian yaitu Tergugat tidak melakukan pembayaran atas kekurangan pembelian rumah milik Penggugat.
7. Bahwa untuk melunasi sisa harga rumah Penggugat, untuk itu Penggugat sudah beberapa kali meminta dan mengingatkan Tergugat agar segera melunasi kekurangan sisa atau kekurangan atas harga rumah milik Penggugat yang besarnya Rp.1.050.000.000,- tersebut, baik secara langsung maupun melalui notaris yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat untuk membuat Akta Jual Beli atas rumah Penggugat,

Hal 2 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kapankah Tergugat akan membayar secara penuh harga pembelian atas rumah milik Penggugat. Jawaban yang diberikan oleh Tergugat pada waktu itu adalah bahwa soal atau mengenai kekurangan pembayaran, nanti saja diselesaikan (melalaikan). Pelunasan sisa kewajiban tidak sulit untuk diselesaikan oleh Tergugat, mengingat saat itu Tergugat pada masa yang berdekatan dengan pembelian rumah Penggugat, juga membeli beberapa asset property (rumah dan tanah) antara lain yang Penggugat ketahui;

1. Rumah Tinggal di Jl. Lamandau no.9 Blok C, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
2. Rumah Tinggal di Jl. Madrasah no.3 Jeruk Purut, Jakarta Selatan.
3. Rumah Tinggal di Jl. Madrasah no.2 Jeruk Purut, Jakarta Selatan.

Dan beberapa asset lainnya lagi seingat Penggugat juga telah dibeli oleh Tergugat di tempat lain.

Begitulah kurang lebih janji dari Tergugat berpuluh tahun yang lalu. Namun janji untuk melunasi kekurangan harga rumah Penggugat tersebut tidak pernah jadi direalisasikan oleh Tergugat. Faktanya, hingga gugatan ini dibuat, Tergugat tidak melaksanakan janjinya untuk melunasi kekurangan harga pembelian rumah milik Penggugat.

8. Bahwa atas tindakan dari Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi kekurangan dari harga pembelian rumah milik Penggugat (tindakan wanprestasi ini) dan sekaligus untuk menutupi kelalaiannya untuk membayar kekurangan harga pembelian rumah milik Penggugat, untuk itu Tergugat berusaha mempergunakan berbagai macam cara. Termasuk didalamnya adalah menekan Penggugat dengan meminta Penggugat untuk hadir dan bertemu di tempat yang ditentukan sendiri oleh Tergugat (rumah Tergugat) dan juga termasuk melibatkan orang mempunyai kekuasaan untuk menekan Penggugat. Dalam hal ini, pada saat negosiasi Tergugat melibatkan oknum dari institusi penegak hukum yang tidak ada kaitannya dengan soal jual beli rumah. Pelibatan dari oknum itu adalah dengan tujuan penekanan. Dengan adanya pinjam tangan untuk menekan, Tergugat berharap bahwa Penggugat akan bersedia untuk mengembalikan panjar uang rumah yang sudah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat berpuluh tahun yang lalu. Peristiwa ini tepatnya terjadi pada tanggal 29 April 2010 di kediaman Tergugat.
9. Bahwa pada Tanggal 2 September 2014 Tergugat juga telah mengirimkan surat somasi yang meminta agar Penggugat mengembalikan uangnya sebesar Rp.5.000.000.000 dan harus dibayarkan sekaligus. Adapun rincian

Hal 3 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dari nilai Rp.5.000.000.000, adalah Rp.2.300.000.000 yang diasumsikan oleh Tergugat sebagai panjar pembayaran rumah Penggugat, dan Rp.2.700.000.000 merupakan bunga dan denda. Kemudian pada tanggal 21 Mei 2020, Tergugat melalui kuasa hukumnya, Roesmanhadi & Associates dengan surat no.: RHA 2604, Tergugat membuat somasi kepada Penggugat melalui kuasa hukumnya meminta agar Penggugat mengembalikan 90% dari nilai harga rumah saat ini thn.2020, Dan harus dikembalikan selambat2nya pada tanggal 27 Mei 2020. Tanggapan atas somasi no. RHA 2604 tersebut telah kami balas pada tanggal 1 Juni 2020. Kemudian pada tanggal 2 Juni melalui kuasa hukumnya dengan surat no. RHA 2607, Tergugat mengirimkan somasi ke 2, yang intinya meminta Penggugat untuk mengembalikan uang milik Tergugat sebesar 90% dari nilai rumah saat ini (thn.2020). dan harus dibayarkan paling lambat pada tanggal 6 Juni 2020, jika tidak akan dipidanakan.

10. Bahwa dalam setiap jual beli, kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan (Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dalam hal ini, tindakan seharusnya dilakukan oleh Tergugat adalah melakukan pembayaran atas kekurangan harga yang sudah disepakati pada tanggal 7 Agustus 1999. Namun dalam kenyataannya Tergugat tidak melakukan pembayaran atas kekurangan uang pembelian rumah milik Penggugat yang masih kurang sebesar Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah) tersebut, sampai dengan saat ini ..
11. Bahwa soal berapa lama jangka waktu untuk mencicil pembayaran atas jual beli barang dan/jasa memang diserahkan kepada para pihak yang mengadakan jual beli. Jangka waktu untuk mencicil bisa 3 bulan, enam bulan, satu tahun, dua tahun dan seterusnya. Semua itu tergantung pada kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang membuat kesepakatan. Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya (Pacta Sunt Servanda). Pasal 1338 KUHPerdata menentukan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.
12. Bahwa perjanjian bersifat mengikat terhadap pihak-pihak yang membuat perjanjian atau kesepakatan, berlaku juga untuk jual beli rumah milik Penggugat. Dalam hal ini oleh karena Tergugat sudah berjanji untuk melakukan pembayaran dengan cara mencicil dalam waktu 6 bulan sejak

Hal 4 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020/PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

cicilan pertama, maka apa yang seyogianya dilakukan oleh Tergugat adalah melunasi harga rumah milik Penggugat pada tanggal 7 Agustus 1999, bukan mengirim surat somasi, menekan Penggugat dan/atau malah meminta pengembalian panjar/cicilan.

13. Bahwa adanya batas waktu untuk melakukan pembayaran lunas atau pembayaran dengan cicilan adalah demi kepastian hukum, baik itu terhadap Penggugat selaku penjual dan juga bagi/ terhadap Tergugat sebagai pembeli. Dengan adanya batas waktu untuk mencicil, maka batas waktu itu menjadi mengikat terhadap Tergugat. Dalam hal ini Tergugat harus melunasi harga rumah milik Penggugat pada tanggal 7 Agustus 1999.
14. Bahwa oleh karena dalam hal ini, Tergugat tidak melakukan pembayaran sepenuhnya atas rumah milik Penggugat, maka tindakan Tergugat yang tidak melunasi kekurangan uang pembelian rumah milik Penggugat, yang sudah berlangsung kurang lebih 20 (dua puluh) tahun lamanya, tidak dapat dijadikan dasar oleh Tergugat untuk meminta Penggugat untuk mengembalikan uang panjar rumah yang sudah diberikannya oleh Tergugat kepada Penggugat.
15. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa jika pembelian dibuat dengan memberikan uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.
16. Bahwa selain berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas, dalam praktek peradilan, sudah ada beberapa putusan pengadilan, baik itu Pengadilan Negeri maupun putusan Mahkamah Agung yang pada intinya menegaskan bahwa Penjual tidak wajib mengembalikan uang muka (panjar), sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 2661 K/Perdata/2004 tanggal 28 Februari 2006, dengan pertimbangan hukum:

"Karena ternyata Penggugat/Terbanding wanprestasi telah tidak membayar kekurangan sisa pembayarannya sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai tanggal yang disepakati yaitu tanggal 22 Maret 2003, maka menurut kebiasaan dalam dunia bisnis/perdagangan pihak Tergugat/Pembanding (baca: penjual) tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada Penggugat/Terbanding"

Hal 5 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Demikian juga dengan Putusan PN Tanjung Karang No. 5/Pdt.G/2015/PN.Tjk (telah berkekuatan hukum tetap) tanggal 31 Agustus 2015, menyatakan:

“Bahwa oleh karena tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena Penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan uang panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan wanprestasi dari pembeli maka Penjual tidak wajib mengembalikan uang panjar (lihat Putusan MA.RI. Nomor 2661 K/Perdata/2004”.

17. Bahwa Penggugat selain menerima uang dari Tergugat sebesar Rp.1.450.000.000,- untuk pembayaran cicilan rumah milik Penggugat, Penggugat juga menerima uang dari Tergugat sebesar Rp.850.00.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk penyertaan modal Suami Tergugat dalam penanganan perkara tanah milik YAYASAN KESEJAHTERAAN PEGAWAI PERTAMINA (YKPP) dan sekarang melebur menjadi PERTAMINA FOUNDATION.
18. Bahwa oleh karena uang sebesar Rp.850.000.000,- yang Penggugat terima dari Tergugat adalah penyertaan modal dari suami Tergugat untuk penanganan perkara tanah milik YKPP, maka uang tersebut tidak dapat diperhitungkan sebagai cicilan pembayaran atas rumah Penggugat. Jual beli rumah milik Penggugat antara Penggugat dengan Tergugat dan pengurusan tanah milik YKPP antara Penggugat dengan suami Tergugat adalah dua urusan yang berbeda dan terpisah. Penggunaan uang untuk membeli rumah Penggugat oleh Tergugat adalah berbeda dengan uang penyertaan modal dari suami Tergugat dalam pengurusan tanah milik YKPP posnya adalah terpisah. Untuk urusan yang berbeda, penempatan pembiayaan tidak dapat digabungkan. Tidak boleh dicampuradukkan, akan tetapi harus di buat secara terpisah perhitungan dan pembukuannya.
19. Bahwa mengenai pengurusan tanah milik YKPP, antara Penggugat dengan suami Tergugat membuat kesepakatan soal bagaimana menalangi biaya operasional penanganan sertipikat tanah yang bermasalah. Disepakati antara Penggugat dengan suami Tergugat, bahwa seluruh biaya untuk pengurusan sertifikat YKPP akan ditanggung 100% oleh suami Tergugat. Seluruh permodalan akan dibiaya/dikeluarkan oleh suami Tergugat, Yang kemudian nanti dari hasil keuntungannya antara Penggugat dengan suami Tergugat sepakat hasilnya akan dibagi 50%-50% setelah dikurangi biaya operasional, cost lainnya yang memang telah dikeluarkan oleh suami Tergugat selaku penyandang dana 100%. Namun didalam perjalanannya

Hal 6 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

suami Tergugat hanya mengeluarkan dana cash sebesar Rp.380.000.000(Tiga ratus delapan puluh juta rph).Dana operasional selanjutnya untuk pengurusan proyek tanah YKPP ini, suami Tergugat menyarankan agar Penggugat untuk pinjam dana langsung kepada Tergugat,atas saran suami Tergugat itu kemudian Penggugat meminjam kepada Tergugat,dan untuk setiap penerimaan uang dari Tergugat,Penggugat membuat kwitansi tanda terima sebagai pinjaman untuk membiaya proyek Tanah YKPP dimana suami Tergugat telah menyepakati dan bersedia untuk full financieeringnya.Adapun jumlah pinjaman suami Tergugat kepada Tergugat itu semuanya berjumlah Rp.850.000.000,-(Delapan ratus lima puluh juta rupiah)Pada saat pengurusan sertipikat tanah, pada waktu itu YKPP tidak mempunyai dana untuk pengurusan tanah. Pada saat itu, kesepakatan YKPP dengan Penggugat, suami Tergugat dan pihak ketiga (investor yang lain) adalah bahwa apabila tanah berhasil diurus, maka tanah akan dijual. Dari hasil penjualan tanah, Penggugat, suami Tergugat dan investor yang lain (pihak ketiga) akan mendapatkan bagian berupa success fee. Jadi karena skemanya adalah berupa success fee, maka Penggugat, suami Tergugat dan investor baru akan mendapatkan bagian setelah tanah berhasil dijual. Saat sekarang ini, pengurusan atas tanah YKPP masih berlangsung di Mahkamah Agung. Karena perkara masih berlangsung di Mahkamah Agung, maka belum ada pembagian mengenai pengurusan tanah YKPP. Dan oleh karena Penggugat, suami Tergugat dan investor bersepakat untuk menalangi secara bersama biaya pengurusan tanah milik YKPP, maka penyertaan modal yang dari suami Tergugat untuk pengurusan tanah milik YKPP tidak dapat dibebankan kepada Penggugat.Apalagi ditengah jalan suami Tergugat menyatakan mengundurkan diri dan menyatakan tidak sanggup membiayai proyek Tanah YKPP lagi,hal mana sangat merugikan Penggugat.

20. Bahwa oleh karena pembayaran cicilan rumah milik Penggugat oleh Tergugat dan uang penyertaan modal pengurusan tanah milik YKPP oleh suami Tergugat bukan merupakan satu perbuatan hukum, maka dengan demikian tidak ada alasan bagi Tergugat untuk mengatakan telah melakukan pembayaran cicilan atas rumah Penggugat sebesar Rp.2.300.000.000 sebagaimana yang tercantum dalam somasi Tergugat kepada Penggugat. Pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat adalah baru sebanyak Rp.1.450.000.000,-.

Hal 7 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

21. Bahwa selanjutnya tindakan dari Tergugat yang tidak melunasi sisa uang pembelian rumah milik Penggugat, hal tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, karena Penggugat tidak dapat mempergunakan kekurangan sisa pembarayan uang rumah sesuai dengan kebutuhan Penggugat pada tahun 1999 yang lalu maupun sesudahnya.
22. Bahwa akibat tindakan dari Tergugat yang tidak bersedia melunasi kekurangan pembayaran harga rumah milik Penggugat, hal tersebut menjadikan rencana Penggugat menjadi terganggu dan berantakan. Dengan kekurangan uang sebesar Rp. 1.050.000,000 pada tahun 1999 ada yang Penggugat rencanakan menjadi tidak dapat Penggugat realisasikan. Atas tindakan dari Tergugat yang lalai melunasi pembelian rumah Penggugat menjadikan Penggugat harus putar haluan untuk mendapatkan bantuan dari pihak lain.
23. Bahwa oleh karena satu-satunya sumber pendanaan yang dapat Penggugat harapkan dalam melakukan aktivitas keluarga dan bisnis pada tahun 1999 adalah menjual asset rumah milik Penggugat, maka pembayaran sebesar sisa harga rumah sebesar Rp. 1.050.000,000 adalah sangat penting bagi Penggugat. Bila diibaratkan tubuh manusia, maka penerimaan uang sebesar Rp. 1.050.000,000 dari Tergugat merupakan urat nadi dalam kehidupan Penggugat. Satu-satunya sumber yang Penggugat harapkan pada waktu itu adalah uang dari Tergugat ini. Namun oleh karena Tergugat tidak melunasi kekurangan harga rumah, maka jalan yang Penggugat tempuh adalah meminta bantuan atau pinjaman kepada kreditur. Dengan adanya peminjaman ini, seyogianya Penggugat tidak perlu membayar bunga kepada kreditur, namun oleh karena tidak ada pilihan lain, mau tidak mau Penggugat pada akhirnya harus membayar bunga kepada kreditur. Dalam hal Tergugat melunasi harga rumah Penggugat, tentu Penggugat tidak perlu meminjam kepada pihak lain. Penggugat terpaksa meminjam kepada pihak lain yang semata-mata ditimbulkan oleh ulah dan tindakan dari Tergugat yang sudah ingkar janji melunasi sisa harga pembelian rumah milik Penggugat.
24. Bahwa atas tindakan dari Tergugat yang lalai melunasi kekurangan pembelian rumah milik Penggugat hal tersebut mengakibatkan Penggugat merasa malu kepada kolega dan keluarga, karena untuk mendapatkan pinjaman dari kreditur, Penggugat harus meminta bantuan. Tanpa bantuan dari kolega dan keluarga, Penggugat tidak akan mampu mendapatkan kucuran kredit dari kreditur. Seharusnya Penggugat tidak perlu mencari pinjaman, andaikata Tergugat melunasi kekurangan harga rumah milik Penggugat secara tepat waktu.

Hal 8 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

25. Bahwa atas kelalaian Tergugat di dalam melunasi kekurangan pembelian rumah Penggugat ini, pada bulan April 2004 Penggugat mendapatkan pembiayaan dari PNM (Permodalan Nasional Madani) Capital Venture sebesar Rp. 1.200.000.000,- (Satu milyar dua ratus juta rupiah) karena bunganya terlalu mahal Penggugat memindahkan kreditnya ke Bank Mandiri tanggal 18 Maret 2005. Namun karena di Bank Mandiri Penggugat macet kreditnya oleh Bank Mandiri sudah diletakkan sita dan siap akan dilelang melalui Balai Lelang PT. Trimitra pada tahun 2008, atas kejadian tersebut, oleh anak Penggugat diangkat lelangnya dan diselesaikan, sehingga otomatis saat itu kepemilikan rumah Penggugat menjadi milik anak Penggugat dan terhitung 30 April 2008, Penggugat tidak memiliki rumah tinggal tersebut lagi.

Berdasarkan alasan dan uraian hukum sebagaimana dikemukakan di atas, cukup alasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

1. Menerima Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat, yaitu tidak melakukan pembayaran atas kekurangan pembayaran untuk pembelian rumah milik Penggugat sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah) sejak tanggal 7 Agustus 1999.
3. Menyatakan Tergugat atau pihak lain yang dikuasakan oleh Tergugat telah kehilangan hak untuk melakukan penagihan atau perbuatan hukum apapun terhadap Penggugat yang timbul atau sebagai akibat dari pembayaran atas rumah Penggugat sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagai cicilan pembayaran atas rumah milik Penggugat.
4. Melarang Tergugat atau pihak lain yang dikuasakan oleh Tergugat untuk melakukan penagihan atau perbuatan hukum apapun terhadap Penggugat yang timbul atau sebagai akibat dari pembayaran atas rumah Penggugat sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta Rupiah).
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan walaupun ada banding, kasasi atau peninjauan kembali.
6. Menghukum Tergugat untuk menyatakan permohonan maaf di media massa Kompas, Bisnis Indonesia dan Media Indonesia dalam waktu 3 (tiga) hari berturut-turut sejak gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Hal 9 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam pengadilan yang baik, mohon putusan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri memutuskan dengan yang seadil-adilnya "ex aequo et bono".

Menimbang, bahwa pada hari Persidangan yang telah ditentukan para Pihak telah menghadap kuasanya seperti tersebut dimuka ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fauziah Hanum Harahap, S.H..Mh, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Agustus 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat

### A. Gugatan Penggugat Obscur Libel :

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyatakan Tergugat telah Wanprestasi tidak melunasi pembayaran yang sudah disepakati antara Tergugat dan Penggugat, fakta sebaliknya Penggugat sendiri yang Wanprestasi tidak mampu memperlihatkan dan meyerahkan sertifikat asli, padahal Tergugat sudah membayar (90% dari harga jual beli), yaitu sebesar Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dari nilai jual beli sebesar Rp.2.5000.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;
2. Bahwa sekitar bulan Februari 1999 telah disepakati antara Tergugat dan Penggugat atas jual beli 1 (satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 2.972 M2 yang terletak di Jl. Purnawarman Blok A1/ 3, Rt.009/002, Kel. Pisangan, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten (untuk selanjutnya disebut objek jual beli) yang dilakukan secara LISAN dan tidak ada kesepakatan yang

Hal 10 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan, jika pembayaran terlambat atau tidak mampu bayar, kesepakatan batal dan uang yang sudah dibayarkan hangus ;

3. Bahwa Penggugat mendalilkan disatu sisi Tergugat belum melunasi jual beli rumah, sedangkan disisi lain Penggugat tidak bisa memperlihatkan dan menyerahkan sertifikat asli, Penggugat hanya menuntut pembayaran, tetapi pada saat ditanya sertifikatnya mana, Penggugat beralasan, nanti ya sabar ....., nanti ya sedang diurus ....., nanti ya saya lagi sibuk, berbagai macam alasan dan sampai saat ini, Penggugat tidak dapat memperlihatkan sertifikat asli ;
4. Bahwa gugatan Penggugat tidak rasional dan terkesan menghindar dari tanggung jawab hukum, disatu sisi Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi atas jual beli rumah sebagai objek sengketa yang belum terlaksana dengan dalil bahwa Tergugat telah wanprestasi (tidak kunjung melunasi sisa pembayaran), sedangkan disisi lain Penggugat sudah mengalihkan / menjual rumah tersebut kepada anaknya (posita point 25) tanpa seizin dan sepengetahuan Tergugat ;
5. Bahwa gugatan Penggugat tidak menjelaskan peraturan dan perbuatan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat sebagaimana yang disyaratkan dalam Hukum Acara, oleh karenanya sangat beralasan gugatan Penggugat wajib ditolak.

## B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat point 18 menyatakan :

“..... jual beli rumah milik Penggugat, antara Penggugat dan Tergugat dan pengurusan tanah milik YKPP antara Penggugat dengan suami Tergugat, adalah dua urusan yang berbeda dan terpisah .....”

Bahwa Penggugat telah membahas panjang lebar mengenai pinjaman dana Rp.850.000.000,- dan menegaskan merupakan dua urusan yang berbeda dengan pembayaran Rp.1.450.000.000,- atas jual beli rumah, karena keduanya dituangkan dalam satu gugatan, semestinya suami Tergugat juga dijadikan pihak sebagai Tergugat, hal ini tidak dilakukan oleh Penggugat sehinggagugatan Penggugat kurang pihak.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas Tergugat akui kebenarannya ;
2. Bahwa dalil dalil yang Tergugat kemukakan dalam Eksepsi mohon dijadikan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ;

Hal 11 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat point 1, 2, 3 dan 4, mengenai kesepakatan jual beli, yang benar adalah pada bulan Februari 1999 disepakati secara lisan antara Tergugat dan Penggugat jual beli atas satu unit rumah diatas sebidang tanah seluas 2.972 M2 yang terletak di Jl. Purnawarman Blok A1/ 3, Rt.009/002, Kel. Pisangan, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten dengan harga Rp2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran dicicil ;
4. Bahwa meskipun atas rumah tersebut yang katanya Penjual sudah ada yang menawarkan Rp.2.100.000.000,- , namun Tergugat setuju dengan harga Rp.2.500.000.000,-, karena kedua belah pihak dapat dikatakan seperti keluarga sendiri dengan dasar kepercayaan ;
5. Bahwa kesepakatan lisan antara Tergugat dan Penggugat timbul dari suatu perjanjian timbal balik, sehingga kedua belah pihak ada kewajiban prestasi dari Tergugat kepada Penggugat dan begitupun sebaliknya ;
6. Bahwa Tergugat sudah melaksanakan pembayaran atas jual beli tanah a quo kepada Penggugat sebesar Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Uang pembayaran rumah :

No.	Tanggal	Jumlah	Penerima
1.	11 Februari 1999	Rp. 640.000.000,-	Penggugat
2.	20 Maret 1999	Rp. 110.000.000,-	Penggugat
3.	8 April 1999	Rp. 200.000.000,-	Penggugat
4.	27 April 1999	Rp. 200.000.000,-	Penggugat
5.	1 Agustus 1999	Rp. 300.000.000,-	Penggugat
Jumlah :		Rp.1.450.000.000,-	

Uang Pinjaman :

No.	Tanggal	Jumlah	Penerima
6.	10 Juli 2001	Rp. 350.000.000,-	Penggugat
;			
7.	6 Desember 2001	Rp. 100.000.000,-	Penggugat
;			
8.	10 September 2002	Rp. 100.000.000,-	Penggugat
;			
9.	19 Agustus 2003	Rp. 300.000.000,-	Penggugat.

Hal 12 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah : Rp. 850.000.000,

7. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat point 5 dan 6, sebab sejak pembayaran cicilan tanggal 1 Agustus 1999, Tergugat menanyakan mana sertifikatnya, jawabnya sedang diurus belum selesai dan kapan selesainya Penggugat tidak dapat memastikan secara jelas dan tentunya kewajiban Penggugat minimal memperlihatkan sertifikat asli untuk membuktikan bahwa benar rumah yang diperjualbelikan ada sertifikat aslinya dan (benar milik Penggugat) ;
8. Bahwa Tergugat telah menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) tanpa memegang jaminan apapun, tanpa mendapatkan fisik rumah dan tidak dibuatkan perjanjian tertulis, tentunya, Tergugat sebagai orang yang normal menyadari atau bisa menduga akan munculnya kerugian yang lebih besar, jika jual beli rumah dilunasi, sebab Penggugat belum menyerahkan sertifikatnya kepada Tergugat ;  
Padahal sudah sepatutnya Tergugat memegang sertifikat/ (Penggugat menyerahkan sertifikat kepada Tergugat) sebagai jaminan atau dititipkan di Notaris sampai ada pelunasan, karena Penggugat telah menerima pembayaran sebesar Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah)
9. Bahwa sebelum Penggugat menuntut Tergugat atas dasar wanprestasi (tidak melakukan kewajibannya sesuai perjanjian lisan), maka harus dipenuhi syarat terlebih dahulu, yaitu Penggugat sendiri harus memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat.  
Semestinya Penggugat (selaku Penjual) dianggap menyangggupi mempersiapkan rumah yang mau dijual dalam keadaan kosong tanpa penghuni dan menyerahkan sertifikat rumah kepada Tergugat atau (sertipikat dititipkan di Notaris), sehingga apabila hal ini telah dilakukan berarti (Penggugat telah berprestasi) dan jika selanjutnya Tergugat tidak melunasi pembayaran, baru Penggugat dapat menuntut Tergugat wanprestasi ;
10. Bahwa benar Penggugat dalam gugatan point 7 menyatakan :  
“..... pelunasan sisa kewajiban tidak sulit untuk diselesaikan oleh Tergugat .....”  
Bahwa sejak pembayaran terakhir tanggal 1 Agustus 1999 Tergugat sudah menyiapkan dana untuk melunasi pembayaran rumah Penggugat, namun sampai saat ini Penggugat tidak pernah

Hal 13 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan sertifikat asli, bagaimana mungkin dapat dilakukan jual beli kalau sertifikatnya tidak ada dan sudah pasti Tergugat tidak akan melunasi sepanjang sertifikat rumah tidak diserahkan kepada Tergugat ;

Bahwa Tergugat cukup mampu untuk membeli beberapa rumah saat itu, yang tentunya rumah yang dibeli Tergugat adalah rumah yang memenuhi syarat dapat ditransaksikan dihadapan PPAT ;

Lain halnya rumah yang dijual Penggugat sampai sudah dibayar Rp.2.300.000.000,- sudah (90% dari harga jual) Penggugat tidak mau menyerahkan sertifikat aslinya, dengan demikian PPAT tidak bisa memproses peralihan haknya ;

11. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat point 8 yang menyatakan Tergugat sudah wanprestasi, karena belum membayar sisa kekurangan atas jual beli rumah tersebut, faktanya Penggugat tidak pernah memberi somasi atau peringatan kepada Tergugat tentang batas akhir angsuran rumah, hal ini rasional karena Penggugat tidak memegang sertifikat (tidak jelas apakah rumah yang dijual tersebut milik Penggugat atau bukan), karena sampai saat ini Penggugat tidak mau menyerahkan sertifikat asli kepada Tergugat ;

12. Tergugat menolak atas dalil masih point 8, yang menyatakan Tergugat telah melakukan penekanan terhadap Penggugat dengan melibatkan oknum yang mempunyai kekuasaan, adalah tidak benar.

Yang benar adalah Tergugat hanya memperingatkan, kalau Penggugat tidak memegang sertifikat asli atau sertifikat tersebut ada di tangan pihak ketiga, maka jual beli dibatalkan saja dan kembalikan uang yang sudah dibayarkan kepada Penggugat, jika Penggugat merasa ditekan atau diintimidasi semestinya Penggugat harus membuktikan siapa oknum tersebut, apa yang dilakukannya dan siapa saksinya ;

13. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat point 9, perlu Tergugat tegaskan bahwa Penggugat selaku penjual tidak pernah memberikan ultimatum/ somasi/ peringatan untuk menyatakan agar Tergugat membayar sisa kekurangan atas jual beli rumah tersebut ;

Seiring berjalannya waktu justru sebaliknya Tergugat yang memberikan somasi, yaitu :

somasi pertama tanggal 2 September 2014 dan tanggapannya Penggugat akan mengembalikan uang pembayaran rumah, tetapi mau menjual dulu tanah yang di Kalimantan ;

Hal 14 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya Tergugat memberikan somasi lagi tanggal 21 Mei 2020 dan tanggal 1 Juni 2020, tanggapannya Penggugat malah mengajukan gugatan ini dengan dasar Tergugat telah wanprestasi ;
- 14. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat point 10, 11, 12, 13, 14 dan 15, bahwa dalil Penggugat yang hanya berbicara seputar kewajiban pembeli, semestinya Penggugat memastikan kapan akan menyerahkan sertipikat, sebab sampai kapanpun peralihan hak tidak akan terjadi, jika Penggugat selaku penjual tidak dapat menunjukkan dan menyerahkan sertipikat asli kepada Tergugat ;
- 15. Bahwa Penggugat melaksanakan kesepakatan dengan itikad jahat, karena dengan sengaja mengulur waktu penyerahan sertipikat hingga 20 tahun lamanya dan selanjutnya seiring waktu berlalu Penggugat, malah ingin uang pembayaran hangus ;
- 16. Bahwa Tergugat menolak dalil point 16 yang menegaskan :

“..... penjual tidak wajib mengembalikan uang muka “

Bahwa kutipan Yurisprudensi yang dijadikan dalil dalam gugatan ini sungguh tidak tepat untuk diterapkan dalam perkara aquo, karena penerapan Yurisprudensi sifatnya kasuistis, tidak mungkin kasus ini sama persis dengan perkara Putusan MA yang dikutip Penggugat.

Penggugat tidak bisa menggeneralisir suatu perkara wanprestasi dengan perkara wanprestasi yang lainnya, oleh karenanya Tergugat meyakini kutipan yurisprudensi yang menjadi dasar dalil Penggugat tersebut, dengan maksud hanya untuk menguntungkan Penggugat sendiri ;
- 17. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat point 17, sebab dengan tegas Penggugat mengakui telah menerima uang dari Tergugat dengan menyatakan :

“.....Penggugat juga menerima uang dari Tergugat sebesar Rp.850.000.000,-.....”

Bahwa uang yang diserahkan Tergugat kepada Penggugat tersebut murni adalah pinjaman pribadi dan mengenai penggunaan uang yang sudah diterima Penggugat itu urusan Penggugat sendiri (tidak ada kesepakatan apapun antara Tergugat dan Penggugat mengenai penggunaan uang Rp.850.000.000,-) yang pasti Penggugat telah menerima uang pinjaman dari Tergugat sebesar Rp.850.000.000,- ;
- 18. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat point 18, dalam posita, yang menyatakan :

“.....jual beli rumah milik Penggugat, antara Penggugat dan pengurusan tanah milik YKPP antara Penggugat dengan Suami

Hal 15 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, adalah dua urusan yang berbeda dan terpisah ....."

Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas sungguh menyesatkan dan Penggugat telah memanipulasi peristiwa hukum yang sebenarnya, yang seolah-olah uang pinjaman Rp.850.000.000,-, adalah urusan Penggugat dengan suami Tergugat, dengan menafsirkan uang pinjaman diserahkan terlebih dahulu dari Tergugat kepada Suami Tergugat dan selanjutnya seolah-olah Penggugat telah menerima uang tersebut dari Suami Tergugat.

Faktanya adalah Penggugat menerima uang langsung dari Tergugat dan uang pinjaman Rp.850.000.000,- adalah mutlak milik Tergugat dan setiap penyerahan pinjaman dari Tergugat kepada Penggugat diketahui oleh Suami Tergugat.

Sehingga jelas dalil Penggugat yang memisahkan pembayaran jual beli rumah dan pemberian pinjaman hanya akal-akalan Penggugat untuk mengelabui Tergugat ;

19. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat point 19, 20, 21, 22, 23 dan 24, dan ini telah jelas bahwa Penggugat adalah Penjual yang beritikad jahat, ingin memisahkan uang yang diterima dari pembayaran jual beli rumah dengan pinjaman pribadi, sementara uang yang diterima Penggugat dari sumber yang sama, yaitu dari Tergugat.

Bahwa Tergugat berpikir rasional pada saat memberikan pinjaman kepada Penggugat, karena jual beli rumah belum selesai, maka Tergugat berpikir hitung-hitungannya nanti kalau uang pinjaman tidak terbayar/ tidak dibayar, tinggal kompensasi untuk pelunasan rumah, sebab pinjaman sebesar Rp.850.000.000,- tanpa jaminan apa apa, (siapa yang mau kasih pinjam tanpa jaminan) ;

20. Berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas dalil yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, adalah dalil yang tidak benar, dengan kata lain penghentian pembayaran cicilan rumah, karena Penggugat tidak mau menyerahkan sertipikat asli dan merupakan antisipasi Tergugat menghindari kerugian yang lebih besar dari dana yang sudah dibayarkan kepada Penggugat, oleh karenanya sampai gugatan ini diajukan tidak ada unsur-unsur perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat ;

21. Mohon perhatian Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa gugatan Penggugat ini diajukan, bukan semata mata Penggugat ingin menuntut hak atau (mencari keadilan), tetapi sebenarnya gugatan ini diajukan, karena Penggugat tidak mau mempertanggungjawabkan atas uang

Hal 16 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterima sebesar Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dan merupakan bentuk perlawanan atas somasi Tergugat (tanggal 21 Mei 2020 dan 2 Juni 2020) yang akan melaporkan Penggugat ke pihak kepolisian, jika tidak menyelesaikan kewajibannya.

Saat ini Tergugat telah melaporkan Penggugat ke pihak kepolisian yang diduga telah melakukan penggelapan, sesuai dengan Laporan No. LP/ 3911/VII/ YAN 25/ 2020/ SPKT. PMJ, tanggal 07 Juli 2020 di POLDA Metro Jaya.

### DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa dalil dalil yang tertuang dalam Konpensı mohon dijadikan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil dalil yang tertuang dalam Rekonpensı ;
2. Bahwa Tergugat dalam Konpensı selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensı dan Penggugat dalam Konpensı selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensı ;
3. Bahwa pada awal Januari tahun 1999 bertempat di kediaman Penggugat Rekonpensı telah terjadi kesepakatan Jual Beli rumah secara lisan antara Penggugat Rekonpensı dengan Tergugat Rekonpensı, dimana Tergugat Rekonpensı selaku Penjual sedangkan Penggugat Rekonpensı selaku Pembeli ;
4. Bahwa yang menjadi obyek jual beli adalah 1 (satu) unit rumah yang berdiri diatas tanah seluas 2.972 m2 (dua ribu sembilan ratus tujuh puluh dua meter persegi), milik Tergugat Rekonpensı dengan bukti hak Sertipikat Hak Milik No.233, terletak di Jl. Purnawarman Blok A1/3, RT.009/ RW.002, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Untuk selanjutnya disebut Obyek Terperkara ;
5. Bahwa antara Penggugat Rekonpensı dan Tergugat Rekonpensı telah mensepakati bersama mengenai harga transaksi jual beli atas tanah berikut bangunan yang melekat diatasnya (Objek Terperkara) adalah sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;
6. Bahwa, mengenai teknis pembayarannya tidak dilakukan secara sekaligus dan tunai, akan tetapi telah disepakati dengan cara mencicil, karena pada saat itu Tergugat Rekonpensı sedang terlilit utang dengan pihak Bank ;
7. Bahwa sejujurnya pada awalnya Penggugat Rekonpensı tidak ada niatan untuk membeli rumah, akan tetapi Tergugat Rekonpensı telah berkali-kali datang ke rumah menemui Penggugat Rekonpensı dan meminta tolong sambil membujuk Penggugat Rekonpensı agar membeli Rumah miliknya,

Hal 17 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dibelinya Obyek Terperkara, maka Tergugat Rekonsensi dapat menyelesaikan hutang-hutangnya kepada pihak Bank ;

8. Bahwa setelah terjadi kesepakatan, mengenai harga sebagaimana dimaksud point 3 dan 4 di atas, selanjutnya Penggugat Rekonsensi sudah melakukan pembayaran terhadap Tergugat Rekonsensi, sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah), dengan rincian :

No. Tanggal	Jumlah	Penerima
1. 11 Februari 1999	Rp. 640.000.000,-	Tergugat Rekonsensi ;
2. 20 Maret 1999	Rp. 110.000.000,-	Tergugat Rekonsensi ;
3. 8 April 1999	Rp. 200.000.000,-	Tergugat Rekonsensi ;
4. 27 April 1999	Rp. 200.000.000,-	Tergugat Rekonsensi ;
5. 1 Agustus 1999	Rp. 300.000.000,-	Tergugat Rekonsensi.
Jumlah :		Rp.1.450.000.000,-

9. Bahwa Tergugat Rekonsensi mengakui telah menerima uang dari Penggugat Rekonsensi sesuai dalil gugatannya point 3 yang menyatakan :  
".....Total penerimaan uang pembelian rumah Penggugat yang sudah diterima oleh Penggugat dari Tergugat (Sdri DBK Pertiwi Roesmanhadi), adalah sebesar Rp.1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) ;

10. Bahwa sebelum dilakukan pembayaran atas obyek tanah a quo, Penggugat Rekonsensi meminta kepada Tergugat Rekonsensi mengenai asli Sertipikat Hak Milik No. 233, akan tetapi Tergugat Rekonsensi berdalih : "nanti sertipikat diserahkan, sabar dulu, sedang diurus ....."

Penggugat Rekonsensi selaku Pembeli selalu diberi harapan janji-janji dengan tanpa alasan hukum yang jelas, bahkan hingga gugatan ini diajukan sertipikat atas obyek tanah a quo tidak pernah ditunjukkan oleh Tergugat Rekonsensi (Penjual) kepada Penggugat Rekonsensi (Pembeli);

11. Bahwa yang anehnya, Tergugat Rekonsensi berkehendak membatalkan jual beli dan menghapus pembayaran sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah), yaitu melalui gugatan dalam perkara a quo, tindakan Tergugat selaku Penjual ini telah nyata tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya ;

12. Bahwa, mengenai jual beli telah diatur oleh undang-undang, yaitu :

- Bahwa berdasarkan asas konsensuil sebagaimana dimaksud 1458 KUH Perdata, menyebutkan bahwa, " Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak pada saat telah tercapai kata sepakat mengenai

Hal 18 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benda dan harga meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar “;

- Bahwa, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Pasal 1457 KUH) ;
- Penjual tidak dapat membatalkan jual beli secara sepihak, karena pada dasarnya jual beli adalah perjanjian yang mana jual beli dianggap telah terjadi setelah para pihak mencapai kesepakatan mengenai harga dan barangnya (Pasal 1457 Jo Pasal 1458 KUH Per) ;
- Karena jual beli adalah perjanjian, perjanjian tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan tanpa kesepakatan dari kedua belah pihak, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata)

13. Bahwa berdasarkan dasar-dasar hukum diatas, maka Obyek Terperkara adalah sah telah menjadi milik Penggugat Rekonpensi, karena syarat hukum jual beli telah terpenuhi, yaitu adanya kesepakatan mengenai barang dan harganya, dan telah pula Tergugat Rekonpensi menerima pembayaran dari Penggugat Rekonpensi, dan hal ini sulit untuk dibantah kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi ;

14. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonpensi tidak menyerahkan asli sertifikat, sedangkan Tergugat Rekonpensi selaku penjual telah menerima pembayaran jual beli dari Penggugat Rekonpensi, telah nyata tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ;

Dan akibat perbuatan melawan hukum itu Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian yang sangat besar baik secara materiil maupun immaterial.

Hukum telah melindungi bagi Pembeli yang beritad baik, dan berhak untuk menuntut ganti rugi kepada pihak yang telah menimbulkan kerugian itu akibat adanya perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” ;

15. Bahwa, selain telah diterimanya uang pembayaran obyek perkara sebesar Rp. 1.450.000.000,- seratus empat puluh lima juta rumah sebagaimana dimaksud point 9 oleh Tergugat Rekonpensi juga Tergugat Rekonpensi telah menerima dana pinjaman dari Penggugat Rekonpensi

Hal 19 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

per 19 Agustus 2003 sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian :

No. Tanggal	Jumlah	Penerima
1. 10 Juli 2001	Rp. 350.000.000,-	Tergugat Rekonpensi ;
2. 6 Desember 2001	Rp. 100.000.000,-	Tergugat Rekonpensi ;
3. 10 September 2002	Rp. 100.000.000,-	Tergugat Rekonpensi ;
4. 19 Agustus 2003	Rp. 300.000.000,-	Tergugat Rekonpensi.
Jumlah :		Rp. 850.000.000,

16. Bahwa Tergugat Rekonpensi mengakui telah menerima uang dari Penggugat Rekonpensi sesuai dalil gugatannya point 19 yang menyatakan "..... adapun jumlah pinjaman Penggugat kepada Tergugat itu semuanya berjumlah Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ....."

Namun uang pinjaman itu pun tanpa alasan hukum yang jelas, tidak pernah dikembalikan oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi ;

17. Bahwa, oleh karena tidak adanya itikad baik dari Tergugat Rekonpensi untuk mengembalikan dana pinjamannya kepada Penggugat Rekonpensi, maka beralasan menurut hukum dana pinjaman itu untuk dikonpensasikan menjadi penambahan pembayaran angsuran pembelian atas obyek perkara.

Sehingga apabila dijumlahkan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi adalah Rp. 1.450.000.000,- + Rp. 850.000.000,- atau apabila dijumlahkan adalah sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah).

Dengan demikian kewajiban Penggugat untuk melunasi sisa pembayaran pembelian atas obyek perkara adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan perhitungan harga jual beli yang sudah disepakati sebesar Rp.2.500.000.000, - (dua milyar lima ratus juta rupiah) dikurangi jumlah pembayaran yang sudah diterima oleh Tergugat Rekonpensi, yaitu sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) ;

18. Bahwa, oleh karena berdasarkan undang-undang Penggugat Rekonpensi telah menjadi pemilik yang sah atas obyek sengketa, maka sangat beralasan menurut hukum agar Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan ditunjuk oleh Penggugat Rekonpensi, untuk keperluan :
- Membawa asli Sertipikat Hak Milik No.233 ;
  - Menerima sisa pembayaran (pelunasan) ;
  - Menandatangani Akte Jual Beli atas obyek perkara (SHM No.233).

Hal 20 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa apabila Tergugat Rekonsensi mempersulit/ tidak mau melaksanakan point 19 tersebut diatas, agar pengadilan menetapkan Penggugat Rekonsensi melunasi terlebih dahulu sisa pembayaran jual beli (konsinyasi) dan diberikan kuasa dari Tergugat Rekonsensi selaku penjual untuk menandatangani di dalam Akte Jual Beli baik selaku Penjual maupun selaku Pembeli;
20. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat Rekonsensi agar nantinya tidak sia-sia (illusoir) dikemudian hari, karena adanya itikad tidak baik dengan berbagai cara dan melawan hukum serta dikhawatirkan selama proses perkara ini berlangsung Tergugat Rekonsensi akan memindahtangankan/ mengalihkan harta kekayaan milik Tergugat Rekonsensi yang berada dalam penguasaannya tersebut, guna menghindari diri dari kewajibannya membayar ganti kerugian, maka Penggugat Rekonsensi mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar kiranya berkenan terlebih dahulu untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap :
- 1 (satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 2.972 M2 yang terletak di Jl. Purnawarman Blok A1/ 3, Rt.009/002, Kel. Pisangan, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten berdasarkan bukti hak SHM No.233, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Jl. Raya Purnawarman ;
  - Sebelah Timur : Soto Ayam Semarang "Pak Ndut" ;
  - Sebelah Selatan : Rumah Primanto ;
  - Sebelah Barat : Bengkel "Intan Motor.
21. Bahwa agar putusan atas gugatan rekonsensi ini ditaati oleh Tergugat Rekonsensi, Penggugat Rekonsensi mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara berkenan untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat Rekonsensi sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) atas setiap hari keterlambatan ;
22. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi ini didukung oleh bukti bukti yang otentik sebagaimana di syartkan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) Rbg, maka dengan ini Penggugat Rekonsensi mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara berkenan untuk menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding ataupun kasasi dari pihak Tergugat Rekonsensi (uit voerbaar bij vooraad).

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas, cukup beralasan jika gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi ini dikabulkan, oleh karenanya mohon

Hal 21 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan untuk memeriksa dan memutus, sebagai berikut :

## PRIMER :

### DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

- Menerima dan mengabulkan seluruh jawaban Tergugat
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

### DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, berupa tidak mau menyerahkan sertifikat asli, sehingga merugikan Penggugat Rekonpensi ;
3. Menyatakan jumlah uang pinjaman sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) yang telah diterima Tergugat Rekonpensi ditetapkan sebagai pembayaran angsuran atas jual beli objek perkara ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah menerima pembayaran dari Penggugat Rekonpensi atas jual beli obyek perkara adalah sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) ;
5. Menghukum Penggugat Rekonpensi untuk melunasi sisa pembayaran jual beli atas obyek perkara kepada Tergugat Rekonpensi dihadapan PPAT atau melakukan pelunasan dengan kosinyasi ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi bersama-sama Penggugat Rekonpensi untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditunjuk Penggugat Rekonpensi, atau menetapkan Penggugat Rekonpensi mewakili Tergugat Rekonpensi untuk menandatangani Akte Jual Beli selaku penjual ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini, terhadap :  
1 (satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 2.972 M2 yang terletak di Jl. Purnawarman Blok A1/ 3, Rt.009/002, Kel. Pisangan, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten berdasarkan bukti hak SHM No.233, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jl. Raya Purnawarman ;

Hal 22 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Soto Ayam Semarang "Pak Ndut" ;
- Sebelah Selatan : Rumah Primanto ;
- Sebelah Barat : Bengkel "Intan Motor.

8. Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada Penggugat Rekompensi untuk setiap harinya apabila lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi ;
10. Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara.

## DALAM KONPENSASI DAN DALAM REKONPENSASI

Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara.

## SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono)

Menimbang, bahwa selanjutnya Replik dari Penggugat tetanggal 4 November 2020 dan Duplik dari Tergugat tertanggal 18 Nopember 2020 yang isinya tetap mempertahankan dalil nya masing-masing ;

Menimbang, bahwa untuk mengajukan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

Bukti P-1 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat (JP. PUDJO ASTOWO DJATIE HADINOTO) beralamat di Jalan Purnawarman Blok A 1/3 RT. 009, RW. 002, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;

- Bukti P-2 : Kartu Keluarga Penggugat (JP. PUDJO ASTOWO DJATIE HADINOTO) beralamat di Jalan Purnawarman Blok A 1/3 RT. 009, RW. 002, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;

Bukti P-3 : Kwitansi Pembayaran I Pembelian rumah di Jalan Purnawarman Blok A 1/3 RT. 009, RW. 002, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten Rp. 640.000.000,- (Enam ratus empat puluh juta rupiah) tanggal 11 Februari 1999;

Hal 23 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bukti P-4 : Kwitansi Pembayaran II Pembelian rumah di Jalan Purnawarman Blok A 1/3 RT. 009, RW. 002, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten Rp. 110.000.000,- (Seratus sepuluh juta rupiah) tanggal 20 Maret 1999;
- Bukti P-5 : Kwitansi Pembayaran III Pembelian rumah di Jalan Purnawarman Blok A 1/3 RT. 009, RW. 002, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tanggal 8 April 1999;
- Bukti P-6 : Kwitansi Pembayaran IV Pembelian rumah di Jalan Purnawarman Blok A 1/3 RT. 009, RW. 002, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) tanggal 27 April 1999;
- Bukti P-7 : Kwitansi Pembayaran V Pembelian rumah di Jalan Purnawarman Blok A 1/3 RT. 009, RW. 002, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) tanggal 11 Februari 1999;
- Bukti P-8 : Nota Kesepahaman (Memorandum Of Understanding) antara PT. PRIMA SEJAHTERA dan LAW FIRM ROESMANHADI & ASSOCIATES (suami Tergugat) tanggal 1 Mei 2001;
- Bukti P-9 : Perjanjian Kerjasama antara PT. PRIMA SEJAHTERA dan LAW FIRM ROESMANHADI & ASSOCIATES (suami Tergugat) tanggal 4 Mei 2001;
- Bukti P-10: Pinjaman Penggugat kepada Tergugat Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 10 Juli 2001 dalam rangka pelaksanaan Nota Kesepahaman (Memorandum Of Understanding) antara PT. PRIMA SEJAHTERA dan LAW FIRM ROESMANHADI & ASSOCIATES (suami Tergugat) tanggal 1 Mei 2001 dan Perjanjian Kerjasama antara PT. PRIMA SEJAHTERA dan LAW FIRM ROESMANHADI & ASSOCIATES (suami Tergugat) tanggal 4 Mei 2001;

Hal 24 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-11: Pinjaman Penggugat kepada Tergugat Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) tanggal 6 Desember 2001 dalam rangka pelaksanaan Nota Kesepahaman (Memorandum Of Understanding) antara PT. PRIMA SEJAHTERA dan LAW FIRM ROESMANHADI & ASSOCIATES (suami Tergugat) tanggal 1 Mei 2001 dan Perjanjian Kerjasama antara PT. PRIMA SEJAHTERA dan LAW FIRM ROESMANHADI & ASSOCIATES (suami Tergugat) tanggal 4 Mei 2001;
- Bukti P-12: Pinjaman Penggugat kepada Tergugat Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) tanggal 10 September 2001 dalam rangka pelaksanaan Nota Kesepahaman (Memorandum Of Understanding) antara PT. PRIMA SEJAHTERA dan LAW FIRM ROESMANHADI & ASSOCIATES (suami Tergugat) tanggal 1 Mei 2001 dan Perjanjian Kerjasama antara PT. PRIMA SEJAHTERA dan LAW FIRM ROESMANHADI & ASSOCIATES (suami Tergugat) tanggal 4 Mei 2001;
- Bukti P-13: Pinjaman Penggugat kepada Tergugat Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) tanggal 19 Agustus 2003 dalam rangka pelaksanaan Nota Kesepahaman (Memorandum Of Understanding) antara PT. PRIMA SEJAHTERA dan LAW FIRM ROESMANHADI & ASSOCIATES (suami Tergugat) tanggal 1 Mei 2001 dan Perjanjian Kerjasama antara PT. PRIMA SEJAHTERA dan LAW FIRM ROESMANHADI & ASSOCIATES (suami Tergugat) tanggal 4 Mei 2001;
- Bukti P-14: Kwitansi Tanda Terima Panjar Pembelian Rumah di Jl. Dwijaya II No. 13 dari Penggugat (DJATIE HADINOTO) kepada Sdr. SOEHARDJO selaku pemilik rumah sebesar Rp. 95.000.000,- (sembilan Puluh Lima juta rupiah);
- Bukti P-15: Sertipikat Hak Milik No. 233/Kampung Pisangan atas sebidang tanah seluas 2.972 M2 setempat yang dikenal dengan Jalan Purnawarman Blok A 1/3 RT. 009, RW. 002, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;
- Bukti P-16 : Surat Somasi ke-1 dari tergugat pada tanggal 2 September 2014 ;
- Bukti P-17 : Surat Somasi ke-2 dari tergugat pada tanggal 21 Mei 2020 ;

Hal 25 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P-18 : Surat Somasi ke-3 dari tergugat pada tanggal 2 Juni 2020 ;

Bukti P-19 : Salinan laporan polisi tergugat kepada penggugat di Polda Metro Jaya pada tanggal 7 Juli 2020 ;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dipersidangan telah dapat ditunjukkan sesuai dengan aslinya kecuali kecuali bukti P-3, P-8, P-10, P-11, P-12, P-13, P-15 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa meskipun telah diberi kesempatan Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan saksi ataupun Ahli ;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan dalam rangka menguatkan dalil-dalil sangkalannya dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

Bukti T-1 : Kwitansi Pembayaran ke-I tgl 11 Februari 1999;

Bukti T-2 : Kwitansi Pembayaran ke-II tgl 20 Maret 1999;

Bukti T-3 : Kwitansi Pembayaran ke-III tgl 8 April 1999;

Bukti T-4 : Kwitansi Pembayaran ke-IV tgl 27 April 1999;

Bukti T-5 : Kwitansi Pembayaran ke-V tgl 1 Agustus 1999;

Bukti T-6(A): Kwitansi Pinjaman tgl 10 Juli 2001;

Bukti T-6 (B) Formulir Penarikan Bank Mandiri.penarik an.Poedjo Astowo D;

Bukti T-7 : Kwitansi Pinjaman tgl 6 Desember 2001;

Bukti T-8 Tanda Terima Pengiriman via Bank BCA tgl 10 September 2002;

Bukti T-9(A) Kwitansi Pinjaman tgl 19 Agustus 2003;

Bukti T-9(B) Bukti slip setoran multi guna Lipso Bank (penerima JP PA Djatje Hadinoto).;

Bukti T-10 (A) Surat Somasi tgl 21 Mei 2020;

Bukti T-10 (B) Surat Tanda Terima tgl 25 Mei 2020;

Bukti T-11 (A) Surat Somasi kedua tgl 2 Juni 2020;

Hal 26 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T-11 (B)

Surat Tanda Terima tgl 2 Juni 2020;

Bukti T-12

Surat Pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (Sp2hp) ke-3 (tiga) tgl 11 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat-surat yang diajukan oleh Tergugat tersebut adalah berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan dipersidangan telah dapat ditunjukkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-10 (A), dan T-11 (B) berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat juga menyatakan tidak menghadirkan saksi atau Ahli meski telah diberi kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyerahkan kesimpulan tertanggal 17 Februari 2021 dan selanjutnya para pihak mohon Putusan ;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian ini maka segala sesuatu yang berkaitan dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat serta turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

### DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Eksepsi, untuk itu terhadap Eksepsi tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan, jawaban mana pada pokoknya berisi eksepsi dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi, disamping tentang pokok perkara didalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih

Hal 27 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri;

Menimbang, bahwa didalam Jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi sebagai berikut ;

## A. Gugatan Penggugat Obscur Libel :

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyatakan Tergugat telah Wanprestasi tidak melunasi pembayaran yang sudah disepakati antara Tergugat dan Penggugat, fakta sebaliknya Penggugat sendiri yang Wanprestasi tidak mampu memperlihatkan dan meyerahkan sertifikat asli, padahal Tergugat sudah membayar (90% dari harga jual beli), yaitu sebesar Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dari nilai jual beli sebesar Rp.2.5000.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;
2. Bahwa sekitar bulan Februari 1999 telah disepakati antara Tergugat dan Penggugat atas jual beli 1 (satu) unit rumah diatas sebidang tanah seluas 2.972 M2 yang terletak di Jl. Purnawarman Blok A1/ 3, Rt.009/002, Kel. Pisangan, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan Propinsi Banten (untuk selanjutnya disebut objek jual beli) yang dilakukan secara LISAN dan tidak ada kesepakatan yang menyatakan, jika pembayaran terlambat atau tidak mampu bayar, kesepakatan batal dan uang yang sudah dibayarkan hangus ;
3. Bahwa Penggugat mendalilkan disatu sisi Tergugat belum melunasi jual beli rumah, sedangkan disisi lain Penggugat tidak bisa memperlihatkan dan menyerahkan sertifikat asli, Penggugat hanya menuntut pembayaran, tetapi Penggugat tidak dapat memperlihatkan sertifikat asli ;
4. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi atas jual beli rumah sebagai objek sengketa yang belum terlaksana dengan dalil bahwa Tergugat telah wanprestasi (tidak kunjung melunasi sisa pembayaran), sedangkan disisi lain Penggugat sudah mengalihkan / menjual rumah tersebut kepada anaknya (posita point 25) tanpa seizin dan sepengetahuan Tergugat ;
5. Bahwa gugatan Penggugat tidak menjelaskan peraturan dan perbuatan hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat sebagaimana yang disyaratkan dalam Hukum Acara, oleh karenanya sangat beralasan gugatan Penggugat wajib ditolak.

## B. Gugatan Kurang Pihak :

Hal 28 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam posita gugatan Penggugat point 18 menyatakan :  
“..... jual beli rumah milik Penggugat, antara Penggugat dan Tergugat dan pengurusan tanah milik YKPP antara Penggugat dengan suami Tergugat, adalah dua urusan yang berbeda dan terpisah .....”
- Bahwa Penggugat telah membahas mengenai pinjaman dana Rp.850.000.000,- dan menegaskan merupakan dua urusan yang berbeda dengan pembayaran Rp.1.450.000.000,- atas jual beli rumah, karena keduanya dituangkan dalam satu gugatan, semestinya suami Tergugat juga dijadikan pihak sebagai Tergugat, hal ini tidak dilakukan oleh Penggugat sehingga gugatan Penggugat kurang pihak.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat point 1 maka Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi gugatan Penggugat kabur sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur/tidak jelas atau obscur libel adalah gugatan yang berisi pernyataan - pernyataan yang saling bertentangan satu sama lain, baik antara posita yang satu dengan posita yang lain maupun antara Posita dengan petitum dan antara petitum dengan petitum saling bertentangan satu dengan lainnya sehingga tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat.

Menimbang, bahwa dalil Penggugat pada pokoknya telah terjadi pembelian rumah yang telah disepakati milik Penggugat dari Perjanjian Lisan yang dibuat yaitu pembelian rumah (Objek Perkara aquo) di Jalan Purnawarman Blok A1/3, Rt 009/Rw.002, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak dibayarkan pertama kali. Namun dalam perjalanan waktu, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hanya membayar 5 (lima) kali cicilan saja dan tidak ada kepastian kapan akan dilunasi ;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat meminta agar Tergugat dinyatakan wanprestasi dan dinyatakan Tergugat telah kehilangan hak untuk melakukan penagihan atau perbuatan hukum apapun terhadap Penggugat yang timbul atau sebagai akibat dari pembayaran atas rumah Penggugat sebesar Rp.1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagai cicilan pembayaran atas rumah milik Penggugat;

Menimbang bahwa dari uraian tersebut di atas menurut Majelis bahwa gugatan Penggugat telah cukup jelas menguraikan tentang dalil dalil gugatannya yaitu mengenai wanprestasi, sehingga eksepsi Tergugat tentang hal ini tidak cukup beralasan dan tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak ;

Hal 29 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat point 2 maka Majelis akan mempertimbangkan eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli secara lisan berupa rumah (Objek Perkara aquo) di Jalan Purnawarman Blok A1/3, Rt 009/Rw.002, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan harga 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan Tergugat baru membayar 5 ( lima ) kali cicilan dengan jumlah Rp.1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta Rupiah) sehingga masih ada kekurangan pembayaran untuk pembelian rumah milik Penggugat yang belum dilakukan oleh Tergugat, yaitu sebesar Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa disisi lain dalam Posita angka 17 Penggugat yang mengakui selain menerima uang dari Tergugat sebesar Rp.1.450.000.000,- untuk pembayaran cicilan rumah milik Penggugat, Penggugat juga menerima uang dari Tergugat sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk penyertaan modal Suami Tergugat dalam penanganan perkara tanah milik Yayasan Kesejahteraan Pegawai Pertamina (YKPP) dan sekarang melebur menjadi Pertamina Foundation.

Menimbang, bahwa uang dari Tergugat sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) bukan bagian dari pembayaran jual beli rumah akan tetapi adalah sebagai pinjaman untuk membiaya proyek Tanah YKPP dimana YKPP tidak mempunyai dana untuk pengurusan tanah, kemudian suami Tergugat menyarankan agar Penggugat untuk pinjam dana langsung kepada Tergugat, atas saran suami Tergugat itu kemudian Penggugat meminjam kepada Tergugat dan untuk setiap penerimaan uang dari Tergugat, Penggugat membuat kwitansi tanda terima sebagai pinjaman untuk membiaya proyek Tanah YKPP dimana suami Tergugat telah menyepakati dan bersedia untuk full financieeringnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya mengenai uang sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) bukan bagian dari pembayaran jual beli rumah akan tetapi adalah sebagai pinjaman untuk membiaya proyek Tanah YKPP maka suami Tergugat tersebut untuk lebih jelasnya patutlah untuk dijadikan pihak dalam perkara ini ;

Hal 30 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa disamping itu pula menurut Majelis berdasarkan jawab menjawab dan diakui Penggugat dan juga bukti dari Penggugat bukti P-15 berupa Sertipikat Hak Milik No. 233/Kampung Pisangan atas sebidang tanah seluas 2.972 M2 setempat yang dikenal dengan Jalan Purnawarman Blok A 1/3 RT. 009, RW. 002, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, bahwa obyek sengketa bukanlah milik Penggugat akan tetapi milik /atas nama Nyonya Debie Khristyaningsih maka Penggugat wajib untuk mengikut sertakan pihak-pihak yang terkait langsung dengan permasalahan sehingga terungkap fakta hukum yang sebenarnya sebagaimana kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 200 K/Pdt/1988 tertanggal 27 September 1990 sebagai berikut, “.....Dalam Gugatan perdata mengenai sengketa pemilikan bangunan rumah yang didasarkan atas perbuatan hukum jual beli tanah dimuka PPAT, maka menurut hukum acara, si pemilik bangunan rumah yang telah memberi kuasa mutlak kepada seseorang penjual (dengan mengingat sangat pentingnya kedudukannya untuk menentukan sah atau tidak sahnya jual beli tersebut), maka penarikan pemilik sebagai pihak dalam perkara a quo adalah mutlak perlu dan tidak cukup ia hanya dijadikan sebagai saksi saja tanpa menariknya sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat”.

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya Pemilik Obyek Sengketa sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak ;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 No. 151 menyatakan “ Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap ( yang digugat hanya seorang ) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima “;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut beralasan hukum, dan dapat diterima, oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);--

### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pertimbangan pokok perkara ini

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), maka Majelis Hakim tidak lagi akan mempertimbangkan tentang pokok perkara

*Hal 31 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim dalam Konvensi adalah merupakan pertimbangan pula dalam Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa Yahya Harahap dalam Buku Hukum Acara Perdata pada halaman 476-477 mengatakan jika Putusan gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat formil, maka dalam kasus seperti ini Putusan Rekonvensi Asesor mengikuti Putusan Konvensi, dengan demikian oleh karena Putusan Konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum Putusan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana Majelis Hakim uraikan di atas, bahwa surat Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), maka gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi haruslah juga dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard), karena gugatan Rekonvensi aksesoir terhadap gugatan Konvensi ;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang dikalahkan karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI :

#### Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

#### Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Hal 32 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan Gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.773.500,- ( tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus rupiah );

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Kamis, tanggal 4 Maret 2021 oleh kami Arlandi Triyogo, S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua, Toto Rldarto,S.H.,M.H. dan Florensani Susana Kendenan, S.H.,M.H. Masing masing selaku Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Juni 2020, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 8 Maret 2021 oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Hakim Anggota dengan dibantu oleh Syafrinaini, S.H.. M..H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Toto Rldarto,S.H.,M.H.

Arlandi Triyogo, S.H.,M.H

Florensani Susana Kendenan, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Syafrinaini, S.H.. M.H

## Biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,.

Hal 33 dari 33 hal. Putusan No.439/Pdt.G/2020PN. Jkt. Sel.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya proses	Rp. 100.000,-
3. Penggandaan	Rp. 13.500,-
4. Panggilan	Rp. 600.000,-
5. PNBP Panggilan	Rp. 10.000
6. Meterai	Rp. 10.000,-
7. Redaksi	Rp. .. 10.000,-+
J u m l a h.....	Rp. 773.500,-

( tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus rupiah)