



PUTUSAN

NOMOR : 189/PDT/2021/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **IRMA FEBRIANTI., Sarjana Teknik, Master of Science**, Perempuan, beralamat di Perumahan Bunda Residence, Jl. Haji Abdul Rahman, Kavling Nomor B 8 dan B 9, Cibubur, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta ;
2. **ANTON.,** Laki-laki, beralamat di Perumahan Bunda Residence, Jl. Haji Abdul Rahman, Kavling Nomor B 8 dan B 9, Cibubur, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta, dalam hal ini Keduanya memberikan Kuasa kepada : DIMAS SURYA PRANATA, S.H., DANIEL SAMOSIR, S.H., MOH. KUSUMA SEJATI, S.H., ALPIN CRONIKA H. PAKPAHAN, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum (Legal Consultant) pada Kantor Hukum SAMOSIR, SURYA, KUSUMA, PAKPAHAN (SSKP Law Office), berdomisili di Eighty Eight @Kasablanka Tower A 26 Floor Unit D, Jalan Raya Casablanca Kav. 88 Jakarta 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 September 2020, selanjutnya disebut **PARA PEMBANDING semula TERGUGAT I, TERGUGAT II ;**

L A W A N

Hj. LISA ROMAITO SIREGAR, SH., Perempuan, beralamat di Kebon Kacang 3, Nomor 113, RT. 1, RW. 2, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERBANDING semula PENGGUGAT;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi.DKI Jakarta tanggal 18 Mei 2021 Nomor 189/PDT/2021/PT DKI Tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 18 Mei 2021 Nomor 189/PDT/2021/PT DKI Tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Februari 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 5 Februari 2020, dibawah register perkara Nomor 60/PDT.G/2020/PN.Jkt.Tim., pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa adapun alasan yang mendasar pada pokoknya diajukan Gugatan ini adalah tidak lain dengan meluruskan niat semuanya semata karena Allah SWT untuk Mendakwahkan & MEREVOLUSI MENTAL PARA TERGUGAT sebagaimana dimaksud Instruksi PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA-MAJELIS DZIKIR RI-1, agar tidak mengulangi/ Propaganda melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Maka penting bagi kami mengajukan Gugatan ini sebagai bentuk dakwah bersama untuk di kabulkan untuk memberi efek jera kepada PARA TERGUGAT, dan seterusnya. Dan berilah peringatan sesungguhnya peringatan itu bermanfaat bagi orang-orang yang beriman", (Surat Adh-Dharyat : 55). Dan Allah tidak membinasakan sesuatu kaum, melainkan sesudah ada baginya orang-orang yang telah memberi peringatan". (Qs. Asy-Syu'ara, 206;208).
2. Bahwa sebagai warga negara yang baik dan beriman, Wajib Saling Mengingat dan Mendakwahkan bersama kepada PARA TERGUGAT; karna kita semua Kuntum Khoiro Ummatin, kita semua adalah sebaik-baiknya Umat; wajib Mensukseskan bersama Penegakkan Hukum Berbasis Usaha Dakwah dan Iman, hadirkan iman sebarkan iman. Watawa shaubil haqqi watawa shaubish shabr" saling nasehat-menasehatilah kalian dalam kebenaran dan kesabaran" (QS Al Ashr,103;3).
3. Bahwa Pasal 17 Undang-Undang 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia menyatakan; Setiap orang tanpa diskriminasi berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan Permohonan, Pengaduan dan Gugatan, baik dalam perkara Pidana, Perdata, maupun Administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin obyektif oleh Hakim, yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar.

Halaman 2 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/PT.DKI



4. Bahwa Pasal 30 UU HAM, berbunyi; "Setiap orang berhak atas rasa aman dan tentram serta perlindungan terhadap ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu." Dan Pasal 35 UU HAM; Setiap Orang berhak hidup didalam tatanan masyarakat dan kenegaraan yang damai, aman dan tentram yang menghormati, melindungi dan melaksanakan sepenuhnya hak asasi manusia dan kewajiban dasar manusia sebagaimana di atur dalam undang-undang ini.
5. Bahwa Pasal 1365 KUH Perdata, Tentang Perbuatan Melawan Hukum, berbunyi;
"Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."
6. Bahwa Unsur-Unsur Pasal 1365 Kitab Undang- undang Hukum Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, yaitu :
 1. Adanya Suatu Perbuatan
Unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat di golongankan dalam dua bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (dilakukan secara aktif) dan perbuatan yang merupakan kelalaian (pasif/ tidak berniat melakukannya).
 2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum
Perbuatan pada unsur pertama dikatakan memenuhi unsur kedua yaitu melawan hukum apabila memenuhi ketentuan berikut;
 - a. Melanggar Undang- undang;
artinya Perbuatan yang dilakukan jelas- jelas melanggar undang-undang.
 - b. Melanggar/ Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
Melanggar hak Subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak- hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan dannama baik ataupun hak perorangan lainnya.
 - c. Bertentangan dengan Kewajiban Hukum Si Pelaku;
Artinya Kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
 - d. Bertentangan dengan Kesusilaan;
Yaitu, Kaidah Moral (Pasal 1335 jo 1337 KUH Perdata)
 - e. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati- hatian yang sepatutnya dalam Masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak



tertulis (bersifat relatif), yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap baik/ kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

3. Adanya Suatu Kesalahan

Unsur kesalahan pada suatu perbuatan sebenarnya tidak beda jauh dengan unsur melawan hukum, unsur ini menekankan pada kombinasi antara kedua unsur diatas, dimana perbuatan (yang meliputi kesengajaan atau kelalaian) yang memenuhi unsur- unsur melawan hukum. Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggungjawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatan yang salah. Atau Syarat kesalahan ini dapat diukur secara; Obyektif yaitu dibuktikan dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat/ tidak berbuat. Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.

4. Adanya Suatu Kerugian

a. Ganti Rugi untuk semua Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata). Yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum, Pasal 1365 KUH Perdata adalah Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Orang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum berkewajiban untuk memberi ganti kerugian terhadap orang yang mengalami kerugian.

Pasal 1365 KUH Perdata menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi. Namun tidak ada pengaturan lebih lanjut mengenai ganti kerugian tersebut. Pasal 1371 ayat (2) KUH Perdata memberikan sedikit pedoman untuk itu dengan menyebutkan; "Juga Penggantian kerugian ini di nilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan".

b. Ganti Rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain ; (Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUHPerdata), seorang subjek perbuatan melanggar hukum dapat mempunyai suatu kedudukan tertentu dalam masyarakat sedemikian rupa, sehingga dirasakan adil atau patut, bahwa disamping orang itu, seharusnya ada orang lain yang juga di pertanggungjawabkan. Alasan untuk ini terletak pada dua macam sifat perhubungan hukum antara seorang subjek perbuatan melanggar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan orang lain itu, yang diletakkan atas pundak orang lain, dan sifat yang kedua sifat pemberian kuasa oleh orang lain kepada subjek itu untuk menarik orang lain itu dalam resiko perekonomian dari perbuatan melanggar hukum.

Pasal 1366 KUHPerdara menyebutkan;

Bahwa "Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Pasal 1367 KUHPerdara berbunyi;

Seseorang tidak hanya bertanggungjawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang lain yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.

Pasal 1367 ayat (3), berbunyi;

Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggungjawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka didalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya.

Berdasarkan kutipan pasal tersebut diatas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.

c. Ganti Rugi Karena Tindakan Penghinaan (Pasal 1380 KUHPerdara);

Tentang Perbuatan melawan hukum berupa penghinaan atau penjatuhan nama baik diatur mulai Pasal 1372 sampai Pasal 1380 KUHPerdara. Didalam Pasal 1372 disebutkan bahwa, "Tuntutan Perdata tentang hal penghinaan adalah bertujuan mendapat penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik. Ganti Rugi terhadap perbuatan melawan hukum seperti ini, yang umumnya dalam bentuk ganti rugi Immateril, diberikan dengan mengikuti persyaratan yuridis seperti memperhatikan berat ringannya penghinaan,

Halaman 5 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/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)



memperhatikan pangkat dan kedudukan serta kemampuan si terhina, memperhatikan pangkat dan kedudukan pangkat dan kedudukan serta kemampuan si menghina, memperhatikan situasi dan kondisi.

Pedoman selanjutnya dapat ditemukan pada Pasal 1372 ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan; "Dalam menilai satu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan, dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan".

5. Adanya Hubungan Kausal (Sebab Akibat) Antara Perbuatan Yang dilakukan dengan Kerugian yang ditimbulkan

Unsur terakhir yang tidak kalah penting adalah adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang diderita. Pada unsur ini kerugian yang diderita oleh korban haruslah benar- benar sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku bukan akibat perbuatan lain.

7. URAIAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa pada tanggal 15 Juli 2017, antara PENGUGAT dan TERGUGAT I telah sepakat melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB dengan Nomor Akta; 37 di Kantor Notaris I. KETUT R. HERAWAN SH., M.Kn. Jalan Pahlawan Seribu/ jalan Raya Serpong Kel. Cilenggang Kec. Serpong Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten- Indonesia.
2. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB Nomor; 37, dimana pada Pasal 2 huruf c yang dimana sisa Pelunasan pihak TERGUGAT I kepada PENGUGAT berbunyi; sebesar Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh Juta Rupiah) akan dibayarkan Paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal Akta ini (15 Juli 2017) ditandatangani yang bersumber dari hasil penjualan tanah dan bangunan milik Pihak TERGUGAT dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 902/ Jatimelati, seluas 117 m2 terdaftar atas nama Nyonya IRMA FEBRIANTI, ST (TERGUGAT I).
"Jika dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal akta 17 Juli 2017, Pihak TERGUGAT I tidak dapat melakukan pembayaran kepada pihak PENGUGAT, karena tanah dan bangunan milik Pihak TERGUGAT I belum atau tidak bisa dijual , maka pihak TERGUGAT I akan menyerahkan tanah dan bangunan milik TERGUGAT I kepada Pihak PENGUGAT sebagai Pengganti Pembayaran senilai Rp. 710.000.000,- (Tujuh Ratus Sepuluh Juta Rupiah) dan Para Pihak sepakat dan Tunduk untuk membuat AKTA PERALIHAN HAK SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor 902/ Jatimelati dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada pokoknya kewajiban Pihak TERGUGAT I sebesar Rp. 710.000.000,- (Tujuh Ratus Sepuluh Juta Rupiah) yang harus dibayarkan kepada pihak PENGGUGAT sebagaimana dimaksud tersebut diatas, sampai saat ini sampai diajukan GUGATAN ini belum di laksanakan, baik dalam bentuk uang Cash ataupun dalam bentuk AKTA PERALIHAN HAK SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor 902/ Jatimelati dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), belum dilaksanakan sampai saat ini dan/ atau pada pokoknya TERGUGAT I belum terlihat itikat baik secara serius.
4. Bahwa Pasal 2 selanjutnya huruf d berbunyi; Sisa Pelunasan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) oleh Pihak TERGUGAT I kepada Pihak PENGGUGAT akan dibayarkan setelah Pembangunan rumah diatas 2 (dua) bidang Hak atas tanah tersebut telah mencapai 100% (seratus persen), sekaligus Pihak PENGGUGAT akan melakukan serah terima bangunan tersebut kepada Pihak TERGUGAT I.
5. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2018, Pihak PENGGUGAT telah melaksanakan Pembangunan rumah dimaksud diatas 2 (dua) bidang Hak atas tanah tersebut telah mencapai 100% (seratus persen), sekaligus Pihak PENGGUGAT telah melakukan serah terima bangunan tersebut kepada Pihak TERGUGAT I, (sebagaimana bukti surat serah terima bangunan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I) dan telah ditempati oleh PARA TERGUGAT sampai saat ini. Namun sisa pelunasan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sisa pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Akta PPJB No. 37 diatas sebesar sebesar Rp. 710.000.000,- (Tujuh Ratus Sepuluh Juta Rupiah), belum dilaksanakan oleh TERGUGAT I/ PARA TERGUGAT Kepada PENGGUGAT.
6. Bahwa adapun tuntutan kewajiban PENGGUGAT untuk Proses Akta Jual Beli dan Penyerahan Sertifikat kedua Kavling B 8-9 sebagaimana dimaksud surat serah terima bangunan tersebut diatas kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, atau sebagaimana bukti surat tuntutan Pemerasan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT tertanggal 16 Januari 2020, hanya dapat dilaksanakan apabila pihak TERGUGAT I telah melaksanakan terlebih dahulu kewajiban pembayaran sisa Total pelunasan sebesar Rp. 760.000.000,- (Tujuh Ratus Enam Puluh Juta Rupiah kepada PENGGUGAT atau dalam bentuk terlebih dahulu melaksanakan AKTA PERALIHAN HAK SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor 902/ Jatimelati dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada PENGGUGAT. Sementara sampai saat

Halaman 7 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/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)



ini PARA TERGUGAT belum melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu kepada PENGGUGAT.

7. Bahwa sehubungan sampai saat ini Pihak TERGUGAT I pada pokoknya belum melaksanakan Kewajibannya terlebih dahulu kepada PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT tidak menunjukkan itikat baik secara serius sampai saat ini, dan justru TERGUGAT I, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama suaminya yang bernama sdr. ANTON (TERGUGAT II) telah dan melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, sebagai berikut;

1. Dengan sengaja tidak melaksanakan Kewajiban sisa Pembayaran Kepada PENGGUGAT sebesar sebesar Rp. 710.000.000,- (Tujuh Ratus Sepuluh Juta Rupiah) dan sisa pelunasan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan telah menimbulkan kerugian Materiil PENGGUGAT.
2. Dengan Sengaja mutar balikkan fakta seolah-olah dan seterusnya membuat kesan bahwa PENGGUGAT lah yang tidak memiliki itikat baik/ tidak mau melaksanakan kewajiban terhadap TERGUGAT I, dan yang lebih tragis lagi mencoba melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan tindak pidana PEMERASAN membuat kesan, menciptakan, imajener, seolah-olah PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajiban kepada TERGUGAT I atau wajib melaksanakan atau melakukan pembayaran denda atas tidak dilaksanakan kewajiban terhadap TERGUGAT I tersebut, (sebagaimana bukti surat TERGUGAT I kepada PENGGUGAT tertanggal 16 Januari 2010).
3. Dengan Sengaja melakukan Laporan Polisi Nomor; LP/ 6729/XII/ 2018/ PMJ/Ditreskrimum tanggal 8 Desember 2018 tentang Dugaan Perkara Pidana Penipuan dan atau Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan atau 372 KUHP.

Bahwa adapun laporan polisi tersebut diatas, bagi kami merupakan laporan palsu, telah memberi keterangan palsu karna dimana PARA TERGUGAT belum melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu kepada PENGGUGAT. Dan dari uraian tersebut diatas cukup jelas terang benderang, justru PARA TERGUGAT LAH telah melakukan Tindak Pidana Penipuan, Pemerasaan dan Pengacaman melalui laporan polisinya. Dan suatu hal yang mustahil laporan PARA TERGUGAT tersebut diatas dapat diterima oleh Pihak Kepolisian, karna nya antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I cukup jelas merupakan kasus



PERDATA sesuai Akta PPJB No.37, bukan PIDANA sebagaimana laporan polisi tersebut.

Dan adapun kasus tersebut dapat lolos atau diproses hukum, dapat disimpulkan bahwa PARA TERGUGAT telah membuat laporan palsu dan/ atau patut diduga ada kerjasama dengan oknum kepolisian, sehingga laporan polisi dapat dijadikan sebagai alat Pengancaman untuk menakut- nakuti PENGGUGAT agar dapat melakukan Pemerasan sebagaimana bukti surat tagihan PARA TERGUGAT sebesar Rp. 877.500.000,- (Delapan Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan sebesar Rp. 38.100.000,- (Tiga Puluh Delapan Juta Rupiah) untuk dapat dipenuhi PENGGUGAT. Na uzubillahimbizalik.

8. Bahwa Majelis Hakim yang terhormat,

Bahwa terkait PERBUATAN MELAWAN HUKUM "PARA TERGUGAT" tersebut diatas pada pokoknya PARA TERGUGAT mencoba membangun cerita, imajener, membuat dan seolah- olah dan terkesan , "PENGUGAT" telah melakukan penipuan/ penggelapan/ tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli/ PPJB Nomor; 37, tanggal 15 Juli 2017.

9. Bahwa suatu hal yang mustahil dan tidak masuk akal dan merupakan perbuatan bodoh, tuntutan yang dilakukan PARA TERGUGAT kepada PENGUGAT meminta untuk melakukan proses Akta Jual Beli (AJB) dan menyerahkan 2 (dua) Sertifikat Kav. B8 dan Kav.B9, Sementara sampai saat ini kewajiban TERGUGAT I kepada PENGUGAT belum dilaksanakan sisa Pembayaran Kepada PENGUGAT sebesar sebesar Rp. 710.000.000,- (Tujuh Ratus Sepuluh Juta Rupiah) dan sisa pelunasan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Dan dimana rumah yang dibeli oleh PARA TERGUGAT dari PENGUGAT sudah serah terimakan pada tanggal 15 Februari 2018 dan sudah ditempati oleh PARA TERGUGAT. Dan pada pokoknya sampai saat diajukan GUGATAN ini, PARA TERGUGAT tidak ada itikat baik yang serius, dan seterusnya.

8. KERUGIAN PARA PENGUGAT

A. KERUGIAN MATERIL

1. Bahwa Perbuatan PARA TERGUGAT terhadap PENGUGAT, pada pokoknya terbukti dapat dibuktikan merupakan perbuatan yang cukup jelas dan terang benderang suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM karena telah memenuhi unsur- unsur sebagaimana yang ada didalam pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, dan telah menimbulkan kerugian besar



bagi PENGGUGAT baik materil maupun Immateriil, sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas.

Bahwa pada pokoknya PENGGUGAT merasa sangat dirugikan akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT, yang dimana pada pokoknya PENGGUGAT menjadi mengalami KERUGIAN SECARA MATERIL;

1. Sisa Pembayaran Rumah sebesar	Rp. 710.000.000,-
2. Sisa pelunasan sebesar	Rp. 50.000.000,-
3. Kerugian denda TERGUGAT I	Rp. 877.500.000,-
4. Kerugian denda TERGUGAT	Rp. 38.100.000,-
5. Kerugian Pembayaran Jasa Lawyer	Rp. 324.400.000,-
Total Kerugian	Rp. 2.000.000.000,-

B. KERUGIAN IMMATERIIL

1. Bahwa adapun Kerugian Immateriil yang dialami PENGGUGAT, akibat dari pada PERBUATAN MELAWAN HUKUM tersebut, dan untuk memberi efek jerat, terlebih dalam hal ini Kehormatan, Pencemaran nama baik, rasa ketakutan akibat laporan polisi, dan sebagainya, maka PARA TERGUGAT wajib membayar kerugian secara tanggung renteng atas PERBUATAN MELAWAN HUKUM nya terhadap PENGGUGAT secara Immateriil, 5 x lipat terhadap kerugian Materiil, Sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh miliar rupiah).

PERMOHONAN

Bahwa setelah menimbang, dan memperhatikan dengan seksama berdasarkan hal-hal sebagaimana telah PENGGUGAT uraikan fakta-fakta hukum diatas, maka dengan mengucapkan 'Bismillah hirrahmanirrahim dan Solawat', serta membaca; 'Sallamun, qaulam mir rabbir rahiim 3x-; dan dengan Rahasia surat AZ-ZALZALAH (bumi di goncangkan dengan Kegoncangan Yang Dahsyat).

DzaalikaTaqdiirul 'Aziizil 'Aliim,

Dengan ini PARA PENGGUGAT MEMOHON kepada yang terhormat KETUA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR berkenan untuk memeriksa, mengadili perkara ini, dan selanjut menjatuhkan PUTUSAN dengan seadil-adilnya dapat memberi efek jera terhadap PARA TERGUGAT untuk tidak sewena-wena, Sebagai berikut;

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap PENGGUGAT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan TERGUGAT I Sdri IRMA FEBRIANTI ST, M.SI, wajib Melaksanakan sisa Kewajiban Pembayaran sisah Pembelian sebesar Rp. 710.000.000,- (Tujuh Ratus Sepuluh Juta Rupiah ditambah sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dan/ atau sesuai PPJB No. dan serah kan seketika Keputusan Perkara Ini,
4. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk melakukan Pembayaran ganti rugi atas PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang mengakibatkan kerugian PENGUGAT secara Materil sebesar sejumlah Rp.2.000.000.000,- (Dua Miliar Rupiah), dan di Hibahkan Kepada/atau diserahkan secara tunai-sekaligus sejak keputusan perkara ini kepada Yayasan MAJELIS DZIKIR RI-1.
5. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT secara tanggungrenteng untuk melakukan Pembayaran ganti rugi atas kerugian PENGUGAT secara Immateriil sebesar sejumlah Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh miliar rupiah) dan dihibahkan Untuk Umat Bangsa dan Negara Kepada/ diserahkan secara tunai-sekaligus sejak keputusan perkara ini kepada Yayasan MAJELIS DZIKIR RI-1.
6. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dijalankan dan dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT.
7. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan atau Majelis Hakim berpendapat lain,

Mohon Putusan yang seadil-adilnya, "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", benar-benar melibatkan Tuhan Yang Maha Esa secara serius didalam Keputusan dan Penegakkan Hukum ini; Sehingga dapat memberikan Keputusan yang dapat benar- benar memberi efek jerat terhadap PARA TERGUGAT, dan peringatan yang keras kepada seluruh Konsumen Nakal untuk taat hukum dan menjalankan Komitmen hukum apa adanya sesuai ketentuan yang berlaku.

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, pihak Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan Jawaban dan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur libel)

Bahwa Gugatan Penggugat antara posita (fundamentum petendi) dengan petitum saling bertentangan/kontradiktif dan tidak jelas bahkan cenderung

Halaman 11 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat penggabungan gugatan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, hal ini terlihat dari uraian posita-posita gugatan Penggugat yang dalilnya diawali dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 37 tanggal 15 Juli 2017 yang dibuat dihadapan I. Ketut R. Herawan S.H., M.Kn., Notaris Kota Tangerang Selatan (untuk selanjutnya disebut PPJB) antara Tergugat I dengan Penggugat, yang mana hubungan hukum tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan 1338 KUHPerdara, sedangkan yang menjadi dasar hukum/petitum gugatan Penggugat di dalam perkara a quo ialah perbuatan melawan hukum (1365 KUHPerdara).

Selanjutnya merujuk pendapat dari Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan pada halaman 455 s/d 456 yang menyebutkan:

“..., pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam mermuskan posita atau dalil gugatan:

- Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam Gugatan;
- Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi, in konkreto secara realistik adalah wanprestasi;
- ...”

Hal ini selaras dengan Putusan MA No. 879 K/Pdt.G/1997 yang menyebutkan:

“... Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita gugatan didasarkan atas perjanjian, namun di dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dapat dikategorikan obscur libel, sehingga tidak dapat diterima.”

Berdasarkan uraian tersebut di atas, apabila dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 7 butir ke-1 s/d butir ke-5 pada intinya Penggugat menuntut agar Tergugat I melaksanakan sisa pelunasan sebesar Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) yang akan dibayar paling lambat 6 (enam) bulan sejak PPJB ditandatangani dan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), artinya gugatan Penggugat tersebut berkaitan dengan pelaksanaan dari isi PPJB antara Tergugat I dengan Penggugat, yang mana hal tersebut masuk ke dalam ranah hukum perikatan yang lahir dari perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat in casu PPJB;

Halaman 12 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, dalam perkara a quo dalil posita dengan petitum gugatan Penggugat telah saling bertentangan/kontradiktif dan tidak jelas serta telah menggabungkan gugatan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, karena disatu sisi Penggugat mendasarkan gugatannya dengan adanya PPJB antara Tergugat I dengan Penggugat (Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara) di sisi lain Penggugat mendasarkan gugatannya dengan perbuatan melawan hukum (PMH) (Pasal 1365 KUHPerdara), sehingga berdasarkan hal tersebut dalil gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie);

Lebih lanjut terhadap Gugatan a quo tidak menguraikan dan merinci total nilai transaksi jual beli rumah 2 (dua) kav B 8-9 dan berapa jumlah yang telah Tergugat I serahkan/bayarkan kepada Penggugat, hal ini menyebabkan gugatan Penggugat absurd (kabur);

B. Gugatan Error in Persona

1. Kekeliruan Penyebutan Nama yang Serius

Bahwa terhadap penulisan atau penyebutan nama Tergugat II yang mana Penggugat menyebutkan Tergugat II bernama "Anton" ialah telah keliru karena nama asli dari Tergugat II ialah "A. Fathony S.T.", sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan berdasarkan Akta Kelahiran ialah Anton Fathony. Hal tersebut jelas telah mengubah identitas Tergugat II yang sebenarnya, sehingga melanggar syarat formil yang berakibat gugatan Penggugat menjadi cacat formil, karena hal demikian itu menimbulkan ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat error in persona, dalam arti pihak yang digugat oleh Penggugat dalam perkara a quo tidak jelas. (vide Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan halaman 54);

2. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat

Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak di dalam perkara a quo, karena hubungan hukum Perjanjian (PPJB) tersebut dilakukan oleh dan antara Tergugat I dengan Penggugat, sehingga hal tersebut tidak ada relasi hukum dengan Tergugat II, oleh karena itu Tergugat II tidak dapat dijadikan pihak di dalam perkara a quo, hal ini sesuai dengan prinsip partai kontrak yang digariskan pada Pasal 1340 KUHPerdara yang menyebutkan "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya...";

3. Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

Halaman 13 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/PT.DKI



Bahwa dalam perkara a quo Penggugat mendasarkan gugatannya dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUHPerdata, oleh karena itu sudah seharusnya Penggugat menarik Notaris yang bernama I. Ketut R. Herawan, S.H., M.Kn., sebagai yang membuat Akta Perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat, agar sengketa yang dipersalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, dan lebih jauh lagi apabila perkara a quo telah diputus oleh yang terhormat majelis hakim yang memeriksa perkara a quo, Notaris tersebut tunduk dan patuh terhadap putusan tersebut. hal ini sesuai dengan kaedah hukum yurisprudensi MARI No. 1423 K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 Jo. 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 yang menyatakan:

“bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat namun belum digugat dan/atau tidak ditarik selaku pihak.” Dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara a quo kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

II. DALAM KONPENSI

Mohon jawaban dalam eksepsi diatas dimasukan sebagai bagian tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara berikut ini:

1. Bahwa para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh para Tergugat;
2. Bahwa terhadap angka I dan angka 6 hanya merupakan uraian aturan hukum (normatif), sehingga tidak perlu para Tergugatanggapi lebih jauh;
3. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada butir ke-1 dan butir ke-2, yang pada intinya menyebutkan antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB dengan Nomor Akta 37 di Kantor Notaris I. Ketut R. Herawan S.H., M.Kn., ialah hanya merupakan isi perjanjian namun tidak menguraikan fakta hukum yang sebenarnya atas hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat hal mana dalam gugatan Penggugat terlihat cenderung berupaya menghilangkan/mengamputasi fakta hukum yang sebenarnya terjadi diantara Tergugat I dengan Penggugat, yang mana sebelum dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 37 tanggal 15 Juli 2017 yang dibuat dihadapan I. Ketut R. Herawan S.H., M.Kn., Notaris Kota Tangerang Selatan, antara Tergugat I dengan Penggugat, Tergugat I telah melakukan pembayaran fee Booking dan penambahan uang muka atas pembelian 1 (satu) unit rumah di Bunda Residence Blok C-1 yang masing-masing sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Tanda Bukti Booking Bunda Residence Cibubur tanggal 7 Nopember 2016 dan Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) berdasarkan Kwitansi Bunda Residence Cibubur No: 047 tanggal 12 Nopember 2016 dengan menggunakan 1 (satu) unit Mobil Mitsubishi Pajero Sport Dakkar sesuai dengan Surat Tanda Terima Pengambilan Kendaraan/Mobil tanggal 15 Nopember 2016, sehingga total uang yang telah masuk dari Tergugat I kepada Penggugat pada saat itu sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah);

Bahwa Selanjutnya, pihak Bunda Residence Cibubur mengganti unit yang dibeli oleh Tergugat I, dari unit rumah yang terletak di Blok C-1 ke Kav. B 8 dan B 9 berdasarkan surat Pernyataan tanggal 22 Juni 2017, dengan sebelumnya Tergugat I dimintai untuk membayar uang muka (DP) pembelian rumah 2 kavling B 8 dan B 9 di Bunda Residence Jl. Abdurahman, Cibubur, Jakarta Timur dengan total yang sudah dibayar Tergugat I masing-masing sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah),

Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan Sertifikat Tanah Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) berdasarkan Kwitansi tanggal 15 Juli 2017, kemudian dari uraian persitiwa tersebut baru dibuat PPJB antara Tergugat I dengan Pengugat;

Dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas, dalil gugatan Penggugat pada butir ke-1 dan butir ke-2 jelas telah mengampulasi fakta hukum mengenai lahirnya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat;

4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada butir ke-3 gugatan Penggugat, ialah tidak berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya dan cenderung mengada-ada, karena faktanya Terhadap kewajiban Tergugat I sebesar Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah), merujuk pada Pasal 2 huruf C yang pada intinya menyebutkan sumber pembayaran sebesar Rp. 710.000.000 (tujuh ratus sepuluh juta) ialah dari hasil penjualan tanah dan bangunan milik pihak ke dua in casu Tergugat I dengan SHM No. 902/Jatimelati, seluas 117 m2, yang mana jika dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal akta ini dibuat Pihak Kedua in casu Tergugat I tidak dapat melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama in casu Penggugat karena tanah dan bangunan milik Pihak Kedua in casu Tergugat I belum dan atau tidak bisa terjual, maka Pihak Kedua in casu Tergugat I akan menyerahkan tanah bangunan tersebut kepada Pihak Pertama sebagai pengganti pembayaran, dan para pihak sepakat dan tunduk untuk membuat akta

Halaman 15 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/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)



peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 902/Jatimelati dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Faktanya dalam pelaksanaannya tanah dan bangunan milik Tergugat I tersebut tidak bisa terjual, sampai pada waktu yang telah ditentukan, oleh sebab itu kemudian sesuai isi klausul pada Pasal 2 huruf C tersebut, Tergugat I harus menyerahkan sertifikat milik Tergugat I, yang mana sebelumnya telah Tergugat I serahkan kepada I. Ketut R. Herawan S.H., M.Kn., selaku Notaris, pada saat dibuatnya PPJB, yang selanjutnya terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat I telah pula Tergugat I serahkan kepada Penggugat dan telah Tergugat I kosongkan berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 8 September 2017 dan berdasarkan Surat Pernyataan Penggugat tanggal 8 September 2017, dan selanjutnya untuk pembuatan akta peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 902/Jatimelati a/n Tergugat I dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tergugat I dengan itikad baik telah beberapa kali meminta dan mengundang Penggugat untuk segera membuat akta peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 902/Jatimelati a/n Tergugat I, namun tidak ada tanggapan dari Penggugat atas hal itu;

Artinya berdasarkan uraian tersebut Tergugat I telah beritikad baik melaksanakan seluruh kewajibannya untuk membayar harga keseluruhan dari unit rumah yang dibeli Tergugat I dari Penggugat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur pada PPJB, namun dalam pelaksanaan pembuatan akta peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 902/Jatimelati a/n Tergugat I, Penggugat tidak beritikad baik untuk dapat segera membuat akta peralihan hak tersebut, padahal telah beberapa kali Tergugat I mengundang. Dengan demikian dalil Penggugat pada butir ke-4 tersebut sangat tidak beralasan hukum;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada butir ke-4 s/d butir ke-6, yang pada intinya Tergugat I belum menyelesaikan sisa pelunasan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisa pembayaran sebagaimana dimaksud Akta PPJB No. 37 sebesar Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah), ialah tidak benar karena tidak sesuai dengan fakta bahkan telah menghilangkan sebagian dari keseluruhan pembayaran yang telah Tergugat I serahkan kepada Penggugat sebelumnya, dalam hal ini perlu Tergugat I jelaskan dan tegaskan kembali sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan pada butir ke-1 di atas, bahwa terhadap kewajiban Tergugat I telah diselesaikan dengan telah menyerahkan pembayaran-pembayaran yang rinciannya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran Fee Booking sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan Tanda Bukti Booking Bunda Residence Cibubur tanggal 7 Nopember 2016;
- Pembayaran Penambahan uang muka sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) berdasarkan Kwitansi Bunda Residence Cibubur No: 047 tanggal 12 Nopember 2016;
- Pembayaran Tergugat I yang masing-masing sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan Sertifikat Tanah Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) berdasarkan Kwitansi tanggal 15 Juli 2017;

Sehingga total pembayaran yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat atas pembelian rumah di Bunda Residence Blok B8 dan Blok B9 ialah sebesar Rp. 1.510.000.000,- (satu milyar lima ratus sepuluh juta rupiah). Artinya berdasarkan hal tersebut pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat telah melebihi Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) dari nilai total transaksi jual beli yang disepakati berdasarkan Pasal 2 PPJB yakni sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Dengan demikian dalil Penggugat pada butir ke-4 s/d butir ke-6 jelas mengada-ada dan tidak berdasar.

6. Bahwa merujuk uraian Jawaban para Tergugat pada butir ke-4 dan ke-5 di atas, terhadap dalil Pengugat pada butir ke-6 yang pada intinya menyatakan proses akta jual beli dan penyerahan sertifikat B 8-9 hanya dapat dilaksanakan apabila pihak Tergugat I telah terlebih dahulu melaksanakan kewajiban pembayaran sisa total pelunasan sebesar Rp. 760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat atau dalam bentuk terlebih dahulu melaksanakan Akta Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 902/Jatimelati dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Kepada Penggugat, tidak berdasar dan beralasan hukum, bahkan Penggugat dalam hal ini cenderung beritikad buruk ingin menghindar dari kewajibannya sendiri untuk membuat/melaksanakan Akta Jual Beli dihadapan PPAT atas obyek tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat berdasarkan PPJB dengan alih-alih menyatakan Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya, dalam bentuk melaksanakan Akta Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 902/Jatimelati a/n Tergugat I dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Kepada Penggugat yang merupakan sebagai bentuk pembayaran atas sisa pelunasan

Halaman 17 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/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)



pembelian obyek tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat;

7. Bahwa berdasarkan uraian dalil jawaban para Tergugat pada butir-butir tersebut di atas, di dalam perkara a quo baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada pada butir ke-7 dan butir ke-8 gugatan Penggugat, namun apabila di dalam perjalanan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat, Tergugat I membuat laporan itu bukan merupakan suatu yang melanggar hukum melainkan hak setiap orang termasuk Tergugat I, untuk menempuh jalur hukum dalam menyelesaikan suatu masalah hukum yang dialami oleh Tergugat I, oleh karena itu dalil Penggugat pada butir ke-7 dan butir ke-8 tidak relevan dalam perkara a quo, sehingga tidak perlu para Tergugat tanggap lebih jauh;
8. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada butir ke-9, hanya merupakan pengulangan dari dalil-dalil Penggugat sebelumnya, yang mana terhadap dalil tersebut telah para Tergugat tanggap pada butir ke-3 s/d butir ke-6;
9. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 8 huruf A butir ke-1, merupakan dalil yang dibuat-buat tanpa ada dasar dan alasan hukum, karena sebagaimana uraian para Tergugat pada butir ke-3 s/d butir ke-6, Tergugat I telah melaksanakan kewajibannya dan terhadap kerugian denda yang disebutkan oleh Penggugat tidak ada dasar, dari mana asal usul timbulnya nilai denda tersebut, serta mengenai kerugian pembayaran jasa lawyer, sudah menjadi beban resiko Penggugat yang menggunakan jasa lawyer untuk membantu penyelesaian perkara a quo di pengadilan, sehingga tidak dapat dijadikan sebuah kerugian yang lahir dari perselisihan perkara a quo, karena yang dimaksud dengan kerugian ialah sesuatu yang lahir dari peristiwa hubungan hukum itu sendiri in casu Tergugat I dengan Penggugat;
10. Bahwa terhadap dalil pada angka 8 huruf B butir ke-1, mengenai kerugian immateriil, ialah tidak beralasan hukum, karena dalam perkara a quo para Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat, lebih jauh lagi nilai kerugian immateriil tersebut tidak rasional dan proporsional;

III. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa terhadap gugatan perkara a quo, selain Tergugat I mengajukan Jawaban atas gugatan Penggugat, Tergugat I juga mengajukan Gugatan Rekonsensi Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), sehingga kedudukan



Tergugat I menjadi Penggugat Rekonpensi dan Penggugat menjadi Tergugat Rekonpensi:

2. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban di atas;
3. Bahwa awal hubungan hukum yang terjadi diantara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi, dilatarbelakangi dengan adanya pembayaran fee Booking dan penambahan uang muka atas pembelian 1 (satu) unit rumah di Bunda Residence Blok C-1 yang masing-masing sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan Tanda Bukti Booking Bunda Residence Cibubur tanggal 7 Nopember 2016 dan Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) berdasarkan Kwitansi Bunda Residence Cibubur No: 047 tanggal 12 Nopember 2016 dengan menggunakan 1 (satu) unit Mobil Mitsubishi Pajero Sport Dakkar sesuai dengan Surat Tanda Terima Pengambilan Kendaraan/Mobil tanggal 15 Nopember 2016;
4. Bahwa kemudian dalam perjalanannya, pihak Bunda Residence Cibubur mengganti unit yang dibeli oleh Penggugat Rekonpensi, dari unit rumah yang terletak di Blok C-1 ke Kav. B 8 dan B 9 berdasarkan surat Pernyataan tanggal 22 Juni 2017, dengan sebelumnya Penggugat Rekonpensi dimintai untuk membayar uang muka (DP) pembelian rumah 2 (dua) kavling B 8 dan B 9 di Bunda Residence Jl. Abdurahman, Cibubur, Jakarta Timur dengan total yang sudah dibayar Penggugat Rekonpensi masing-masing sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan Sertifikat Tanah Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) berdasarkan Kwitansi tanggal 15 Juli 2017;
5. Bahwa selanjutnya atas penggantian unit rumah sebagaimana yang diuraikan pada butir ke-4 di atas, ditindaklanjuti dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 37 tanggal 15 Juli 2017 yang dibuat dihadapan I. Ketut R. Herawan S.H., M.Kn., Notaris Kota Tangerang Selatan oleh dan antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi dengan rumah 2 (dua) kavling yang di Bunda Residence Cibubur B 8 dan B 9 yang terletak di Jl. Abdurahman, Cibubur, Jakarta Timur, yang masing-masing berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 08030/Cibubur, seluas 68 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 08032/Cibubur, seluas 63m2 yang keduanya atas nama Hj. Lisa Rimito Siregar in casu Tergugat Rekonpensi



11. Bahwa berdasarkan uraian gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi pada butir ke-3 dan butir ke-4 di atas, artinya Penggugat Rekonsensi telah menyerahkan pembayaran-pembayaran kepada Tergugat Rekonsensi yang rinciannya sebagai berikut:

- Pembayaran Fee Booking sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan Tanda Bukti Booking Bunda Residence Cibubur tanggal 7 Nopember 2016;
- Pembayaran Penambahan uang muka sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) berdasarkan Kwitansi Bunda Residence Cibubur No: 047 tanggal 12 Nopember 2016;
- Pembayaran Penggugat Rekonsensi yang masing-masing sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan sertifikat tanah Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) berdasarkan Kwitansi tanggal 15 Juli 2017;

Sehingga total pembayaran yang diberikan Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi atas pembelian rumah di Bunda Residence Blok B8 dan Blok B9 ialah telah mencapai sebesar Rp. 1.510.000.000,- (satu milyar lima ratus sepuluh juta rupiah). Dengan demikian pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi telah melebihi Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) dari nilai total transaksi jual beli yang disepakati berdasarkan Pasal 2 PPJB yakni sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).

6. Bahwa berdasarkan uraian pada butir ke-5 di atas Penggugat Rekonsensi telah melaksanakan seluruh kewajibannya bahkan telah melebihi dari nilai transaksi yang disepakati. Namun, kewajiban untuk melaksanakan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat yang berwenang dan menyerahkan obyek tersebut, sesuai dengan klausul pada Pasal 2 huruf e PPJB, yang menyebutkan “para Pihak Sepakat jika Pihak Kedua telah melunasi seluruh pembayaran di atas kepada Pihak Pertama maka pelaksanaan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat yang berwenang dan penyerahan sertifikat atas obyek Kavling Blok B No.8-9 dengan Sertifikat Hak Milik No. 08030/Cibubur, seluas 68 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 08032/Cibubur, seluas 63m2 dilaksanakan paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal akta ini.”, tidak kunjung dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi sampai dengan saat ini, padahal Penggugat Rekonsensi telah beberapa kali mengingatkan dan mengundang Tergugat Rekonsensi untuk segera melakukan Akta Jual Beli terhadap obyek



tersebut, bahkan dalam perjalanannya Tergugat Rekonsensi telah pula membuat Surat Pernyataan tanggal 30 April 2018 yang pada intinya akan segera memproses Akta Jual Beli dan menyerahkan 2 (dua) sertifikat Kav. B 8 dan Kav. B 9 selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2018 dengan menjaminkan Surat Tanah seluas 2,2 Ha terletak di Kampung Suka Desa RT. 02/RW. 05, Desa Jaya Sakti, Kecamatan Muara Gembong, Bekasi dan bersedia di denda keterlambatan sebesar Rp. 100.000,-/hari (seratus ribu rupiah per hari), kemudian Penggugat Rekonsensi membuat Surat Pernyataan Developer Bunda Residence Cibubur Jakarta Timur tanggal 13 Agustus 2018 yang pada intinya menyebutkan akan segera memproses Akta Jual Beli dan menyerahkan 2 (dua) sertifikat Kav. B 8 dan Kav. B 9 selambat-lambatnya tanggal 29 September 2018 dan bersedia dikenai sanksi berupa denda keterlambatan sebesar 1% dari nilai transaksi sebesar Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) sejak 6 (enam) bulan berdasarkan PPJB sampai AJB, namun sampai dengan lewatnya waktu yang telah dinyatakan oleh Tergugat Reknensi dalam surat pernyataannya tersebut, proses Akta Jual Beli dan penyerahan 2 (dua) sertifikat Kav. B 8 dan Kav. B 9 tidak kunjung direalisasikan oleh Tergugat Rekonsensi bahkan sampai dengan saat ini, hal ini semakin menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat Rekonsensi yang tidak segera memproses Akta Jual Beli dan menyerahkan 2 (dua) sertifikat Kav. B 8 dan Kav. B 9 kepada Penggugat Rekonsensi;

7. Bahwa berdasarkan uraian pada butir-butir di atas, sudah jelas dan tegas Tergugat Rekonsensi telah INGKAR JANJIAN/WANPRESTASI atas hubungan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi berdasarkan PPJB;
8. Bahwa atas perbuatan INGKAR JANJIAN/WANPRESTASI yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi, Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian materiil berupa:
 - Kelebihan pembayaran atas pembelian rumah 2 (dua) Kav. B 8 dan Kav. B 9 sebesar Rp. 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah);
 - Denda keterlambatan atas proses Akta Jual Beli dan menyerahkan 2 (dua) sertifikat Kav. B 8 dan Kav. B 9 sebesar 1% dari nilai transaksi sebesar Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) terhitung setiap hari sejak 6 (enam) setelah penandatanganan PPJB sampai dengan perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur



oleh Tergugat Rekonpensi yang teregistrasi pada tanggal 5 Februari 2020 yang rinciannya sebagai berikut:

Denda 1% dari nilai transaksi sebesar Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yakni Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh rupiah) x 750 hari (dihitung sejak 6 bulan setelah penandatanganan PPJB tanggal 15 Juli 2017 sampai dengan Gugatan a quo diregister pada tanggal 5 Pebruari 2020) total keseluruhan sebesar Rp. 937.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

9. Bahwa disamping telah mengalami kerugian materiil, Penggugat Rekonpensi juga telah mengalami kerugian immaterial berupa beban pikiran akibat tidak kunjung direalisasikannya proses Akta Jual Beli dan penyerahan 2 (dua) sertifikat Kav. B 8 dan Kav. B 9 oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi, karena untuk menyelesaikan pembelian obyek tersebut Penggugat Rekonpensi telah menjual 1 (satu) unit Mobil Pajero Sport Dakkar, rumah Penggugat Rekonpensi yang sekarang telah Penggugat Rekonpensi kosongkan dan serahkan kepada Tergugat Rekonpensi serta Sertifikat Hak Milik atas rumah tersebut telah Penggugat Rekonpensi serahkan kepada Notaris dan dari pinjaman bank yang sampai saat ini masih berjalan angsurannya selama 10 (sepuluh) tahun ke depan; Kerugian demikian itu sebenarnya tidak dapat dinilai dan diukur dengan apapun, namun berdasarkan hukum dan kepatutan Penggugat Rekonpensi diberi hak untuk menuntut kerugian tersebut sepanjang rasional dan proporsional, oleh karena itu nilai yang patut untuk mengganti kerugian immaterial yang Penggugat Rekonpensi derita sejak tidak direalisasikannya proses Akta Jual Beli dan penyerahan 2 (dua) sertifikat Kav. B 8 dan Kav. B 9 oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi, ialah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
10. Bahwa oleh karena dalam perkara a quo Penggugat Rekonpensi memiliki bukti-bukti otentik, maka hendaknya Putusan atas perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonpensi (uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II uraikan seperti tersebut di atas sudilah kiranya yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut:



DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dan Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklard).

DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat/Tergugat Rekonpensi seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah INGKAR JANJIAN/WANPRESTASI;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat membayar ganti kerugian Materiil dan Immateril yang masing-masing terinci sebagai berikut;

a. Kerugian Materiil berupa:

- 1) Kelebihan pembayaran atas pembelian rumah 2 (dua) Kav. B 8 dan Kav. B 9 sebesar Rp. 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah);
- 2) Denda keterlambatan atas proses Akta Jual Beli dan menyerahkan 2 (dua) sertifikat Kav. B 8 dan Kav. B 9 sebesar 1% dari nilai transaksi sebesar Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) terhitung setiap hari sejak 6 (enam) setelah penandatanganan PPJB sampai dengan perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur oleh Tergugat Rekonpensi yang teregistrasi pada tanggal 5 Februari 2020 yang rinciannya sebagai berikut:

Denda 1% dari nilai transaksi sebesar Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yakni Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh rupiah) x 750 hari (dihitung sejak 6 bulan setelah penandatanganan PPJB tanggal 15 Juli 2017 sampai dengan Gugatan a quo diregister pada tanggal 5 Februari 2020) total keseluruhan sebesar Rp. 937.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

Jumlah total kerugian materiil sebesar Rp. 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah) + Rp. 937.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) = Rp. 1.197.500.000,- (satu milyar seratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

- b. Kerugian Immateril: sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonvensi (uitvoerbaar bij voorraad);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau;

Apabila yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, maka kami mohon agar supaya dijatuhkan putusan yang sesuai dengan hukum dan keadilan (ex aquo et bono).

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 25 Agustus 2020 dalam perkara antara Para Pihak yang Diktumnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
- Memerintahkan Para Tergugat untuk menyerahkan uang sejumlah Rp. 710.000.000,- (Tujuh ratus sepuluh juta rupiah) atau menyerahkan Akta Peralihan Hak SHM No. 902/ Jatimelati dan menyerahkan uang sisa pelunasan harga rumah pada Kav. B. 8 dan B. 9, Bunda Residence sejumlah Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) secara tunai;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Memerintahkan Penggugat dan Para Tergugat untuk membuat dan menandatangani serta menyerahkan Akta Jual Beli rumah pada Kav. B. 8 dan B. 9, Bunda Residence tersebut pada saat yang sama ketika Para Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi melaksanakan seluruh isi putusan;
- Menolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 24 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi secara tanggung renteng sejumlah Rp.1. 694.000,- (satu juta enam ratus Sembilan puluh empat ribu rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor: 77/Tim/IX/2020-AP. Jo. Nomor : 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 07 September 2020 yang dibuat oleh MARTEN TENY PIETERSZ, S.Sos., S.H., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang menerangkan bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 25 Agustus 2020 dan telah diberitahukan kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 3 Maret 2021 ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II telah mengajukan memori bandingnya tertanggal 22 September 2020 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 22 September 2020 selanjutnya Salinan memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 Pebruari 2021 ;

Bahwa sesuai dengan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tersebut telah diberitahukan dengan resmi masing-masing kepada pihak Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II pada tanggal 23 November 2020 dan kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 Pebruari 2021, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah hari pemberitahuan tersebut;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat sampai berkas perkara ini diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding tidak mengajukan kontra memori banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan pada tanggal 25 Agustus 2020, dalam perkara Nomor 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim, selanjutnya Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut pada tanggal 07 September 2020, sehingga permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Halaman 25 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya memuat alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim, tanggal 25 Agustus 2020 telah tidak memuat dasar alasan pertimbangan hukum yang jelas dan rinci sehingga dapat dikatakan Putusan Judex Factie tersebut dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau onvoldoende gemotiveerd (insufficient judgement) serta dalam putusan Judex Factie tersebut tidak secara total dan menyeluruh memeriksa dan menghadili setiap segi gugatan dan alat bukti yang diajukan oleh para Pembanding.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka semua isi memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima Memori Banding dari para Pembanding.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 60/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Tim., tanggal 25 Agustus 2020 ;

MENGADILI SENDIRI

I. DALAM KONVENSI

1. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi para Pembanding;

2. Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau tidak dapat diterima;

II. DALAM REKONVENSI

Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa, dan mempelajari dengan seksama berkas perkara Nomor : 60/Pdt.G/2020/PN. Jkt.Tim., dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor :

Halaman 26 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 25 Agustus 2020 serta memperhatikan pula memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagaimana diuraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan yang diajukan oleh pihak Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dalam memori bandingnya tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan – keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih seluruh pertimbangan hukum sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dalam memori bandingnya, setelah dipelajari menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 25 Agustus 2020, dan semua keberatan-keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II sudah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 25 Agustus 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II berada di pihak yang kalah, maka dihukum pula untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan ulangan Jawa Madura, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II ;

Halaman 27 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 60/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 25 Agustus 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Selasa**, tanggal **29 Juni 2021** oleh Kami **H. EDWARMAN, S.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **NELSON PASARIBU, S.H.M.H.**, dan **ABDUL FATTAH, S.H.M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 189/PEN/PDT/2021/PT DKI., tanggal 18 Mei 2021 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Kamis**, tanggal **1 Juli 2021** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HAIVA, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Nomor 189/PDT/2021/PT DKI tanggal 18 Mei 2021, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. NELSON PASARIBU, S.H.M.H.

H. EDWARMAN, S.H.

2. ABDUL FATTAH, S.H.M.H.

PANITERA PENGGANTI,

HAIVA, S.H.

Rincian biaya perkara

Meterai Rp. 10.000,00

Redaksi (PNBP) Rp. 10.000,00

Halaman 28 dari 29 halaman Putusan Nomor 189/PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya proses Rp. 130.000,00 +

Jumlah..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)