



P U T U S A N

Nomor : 621/PDT/2013/PT. DKI.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

1 Nona YOLANDA SISWANTO;-----

Bertempat tinggal di Four Seasons Apartement, Tower 2 Summer, Lt. 3-AC, Jalan Setia Budi, Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai

Tergugat;-----

2 ANNE DJOENARDI, SH.MBA;-----

Pekerjaan Notaris & PPAT, bertempat tinggal di Jalan Darmawangsa Raya No. 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai

Turut

Tergugat;-----

Dalam hal ini diwakili Tergugat dan Turut Tergugat diwakili oleh kuasa hukumnya : Muhamad Zein Batubara, SH, Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor MZB & Rekan, yang beralamat di Gedung Plaza Sentral Lantai 9 Ruang 927, Jalan Jend. Sudirman No. 47 Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 4 Juli 2013 dan 29 Agustus 2013, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Para**

Pembanding semula Tergugat dan Turut

Tergugat;-----

-----M E L A W A N-----

WILLIAM

SUPIT;-----

Bertempat tinggal di Jalan Pecah Kulit No. 6 Rt. 006/Rw. 01, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Rante Tandian, Sh dan Mary gerung, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum “RANTE TANDIAN, SH & REKAN” berkedudukan di Jalan Yos Sudarso 103/76, Kojas, Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa

Hal 1 dari 14 Hal. Putusan No. 621/Pdt/2013/PT.DKI



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

husus tanggal 28 Maret 2012, yang selanjutnya disebut sebagai
Terbanding semula
Penggugat;

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat yang berhubungan dengan
perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Memperhatikan dan mengutip hal – hal yang tercantum dalam Salinan Putusan
**Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 200/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Sel, tanggal 25
Juni 2013**, dalam perkara antara kedua belah pihak yang Diktumnya sebagai
berikut ;

DALAM KONVENSI ;

A. DALAM

EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT
tersebut;

B. DALAM POKOK PERKARA

;

- 1 Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk sebagian ;
- 2 Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji);
- 3 Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor : 12, tanggal 12
September 2011 antara WILLIAM SUPIT dengan YOLANDA SISWANTO yang
dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT;
- 4 Menyatakan uang muka (Tahap Pertama) yang telah dibayar oleh TERGUGAT
kepada PENGUGAT sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)
merupakan milik PENGUGAT;
- 5 Menyatakan objek jual beli berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik
No. 2695/Grogol Utara atas nama WILLIAM SUPIT tanggal 03 September 2007
seluas 2.333 M2 yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil
Nomor 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan
merupakan milik PENGUGAT;
- 6 Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materiil kepada
PENGUGAT sebesar Rp. 880.000.000,- (delapan ratus delapan puluh juta



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

rupiah) setiap bulan secara tunai dan sekaligus terhitung sejak bulan Nopember 2011 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;-----

- 7 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar Bij voorraad);-----
- 8 Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai TERGUGAT melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini;-----
- 9 Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;-----
- 10 Menolak gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya;-----

DALAM REKONVENSI :-----

- Menerima eksepsi TERGUGAT dalam Rekonvensi/PENGGUGAT dalam Konvensi tersebut;-----
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);-----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :-----

- Menghukum TERGUGAT dalam Konvensi/PENGGUGAT dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.516.000,- (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 02 September 2013 yang dibuat oleh : BUKAERI, SH.MM., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat melalui kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, tanggal 25 Juni 2013** dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding semula Penggugat;-----

Hal 3 dari 14 Hal. Putusan No. 621/Pdt/2013/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 08 Oktober 2013 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 09 Oktober 2013, selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diserahkan kepada kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 Oktober 2013;-----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 14 Nopember 2013 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Nopember 2013, selanjutnya salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada kepada Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat pada tanggal 20 Nopember 2013;-----

Menimbang, bahwa kepada Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat telah diberitahukan berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 09 Oktober 2013, bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi dan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai sejak hari berikut tanggal tersebut di atas diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage);

Menimbang, bahwa kepada Terbanding semula Penggugat telah diberitahukan berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 01 Nopember 2013, bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi dan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai sejak hari berikut tanggal tersebut di atas diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat telah diberitahukan secara resmi kepada Terbanding semula Penggugat sebagaimana ternyata dari Relaas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding tertanggal 28 Oktober 2013 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara : -----

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh kuasa hukum Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat masih dalam tenggang waktu dan memenuhi tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan menurut Undang-undang,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara telah diberikan kesempatan untuk membaca/mempelajari berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi guna pemeriksaan bandingnya;---

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan keberatan-keberatan sebagaimana termuat dalam memori bandingnya tertanggal 8 Oktober 2013 dan terhadap memori banding tersebut Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 14 Nopember 2013 memori banding dan kontra memori banding mana telah pula diserahkan kepada para pihak oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Jakarta Selatan;-----

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan Para Pembanding semula Tergugat dan Turut Tergugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo pada pokoknya sebagai berikut: -----

- bahwa seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan kabur (obscure libel) , karena dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan pasal-pasal dan ketentuan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.12 tanggal 2011 (PPJB) yang tidak dipenuhi oleh Tergugat sekarang Pembanding karena penolakan eksepsi Tergugat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri adalah tidak tepat;-
- bahwa dalam pokok perkara Tergugat sekarang Pembanding bertetap pada pendiriannya, oleh karena tidak ada satu pasal pun dalam akta Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dibuat antara Tergugat/Pembanding dengan Penggugat/ Terbanding yang tidak dipenuhi maka Tergugat/Pembanding merasa tidak melakukan wanprestasi kepada Penggugat/Terbanding karenanya gugatan Penggugat/Terbanding dalam konpensasi harus ditolak ;---
- bahwa dalam rekonsensi Pembanding/Penggugat konpensasi-Tergugat --I Rekonsensi bertetap menuntut agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Nomor 12 tanggal 12 September 2011 dinyatakan sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi berikut tuntutan-tuntutan dalam Rekonsensi lainnya mohon untuk dikabulkan ;-----

Hal 5 dari 14 Hal. Putusan No. 621/Pdt/2013/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memori banding dari pembanding tersebut diatas ditolak oleh terbanding sebagaimana termuat dalam kontra memori banding terbanding tertanggal 14 Nopember 2013:

- Bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh PEMBANDING I dalam memori bandingnya tidak berdasarkan hukum sama sekali karena pertimbangan hukum dan putusan Judex Facti tingkat pertama, baik pada bagian Konpensi maupun bagian Rekonpensi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan bukti-bukti yang terungkap dipersidangan, sebagaimana yang tercermin dalam pertimbangan hukum pada halaman 38 sampai dengan halaman 61;-----
- Bahwa alasan-alasan/keberatan-keberatan yang diajukan oleh PEMBANDING I dalam memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan-pengulangan belaka dari apa yang telah dikemukakan oleh PEMBANDING I dalam persidangan di tingkat pertama, dimana hal itu telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Judex Facti tingkat pertama, oleh karena itu seluruh alasan-alasan/keberatan-keberatan PEMBANDING I dalam memori bandingnya harus ditolak dan dikesampingkan oleh karenanya Putusan Judex Facti tingkat pertama patut dikuatkan oleh Judex Facti tingkat banding i.c. Pengadilan Tinggi Jakarta;-----

Menimbang, bahwa setelah pengadilan tinggi mempelajari berkas perkara khususnya turunan resmi putusan pengadilan negeri Jakarta selatan tanggal 25 Juni 2013 Nomor : 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. memori banding kontra memori banding serta surat-surat lain yang terlampir dalam berkas perkara, berpendapat, bahwa walaupun ada sebagian pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri dapat disetujui namun pada dasarnya Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara a quo dengan pertimbangan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI;-----

DALAM EKSEPSI;-----

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan Pengadilan Negeri dalam eksepsi dapat disetujui oleh Pengadilan Tinggi karenanya pertimbangan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri dimaksud akan diambil oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam eksepsi ; -----

DALAM POKOK PERKARA;-----

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat yang diakui, atau setidaknya tidak disangkal oleh Tergugat karenanya tidak diperlukan lagi akan pembuktiannya adalah sebagai berikut: -----

- bahwa antara Penggugat selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli telah membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dituangkan dalam akta PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) Nomor 12 tanggal 12 september 2011 dibuat dihadapan ANNE DJOENARDI, SH, MBA, Notaris di Jakarta selaku Turut Tergugat:-----

bahwa Penggugat selaku Penjual akan menjual tanah miliknya kepada Tergugat selaku Pembeli, yaitu berupa : -----

“ sebidang tanah Hak Milik sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik tertanggal 3 September 2007 Nomor 2695/Grogol Utara berukuran luas 2.333 M2 yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 27 Juni 2007 Nomor 02552/2007 tertulis atas nama WILLIAM SUPIT terletak di DKI Jakarta, Kota Madya Jakarta Selatan, Kebayoran Lama, Kelurahan Grogol Utara, setempat dikenal sebagai Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil No.8 (OBJEK JUAL BELI) ;

- bahwa disepakati para pihak harga tanah/objek jual beli tersebut sebesar Rp. 49.000.000.000,- (empat puluh sembilan milyar rupiah) dibayar dalam dua tahap, untuk tahap pertama sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dibayar oleh Tergugat setelah penanda tangan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sedangkan tahap kedua akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat pada saat penanda tangan akte JUAL BELI dihadapan Notaris/PPAT ; -----
- bahwa Penggugat selaku Penjual telah menerima pembayaran tahap pertama uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- sedangkan sisa pembayaran/pembayaran tahap kedua belum dilakukan Tergugat ; -----
- bahwa dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli akta No.12 tanggal 12 September 2011 tidak disebutkan batas waktu kapan pembayaran tahap kedua harus dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat ; -----

Hal 7 dari 14 Hal. Putusan No. 621/Pdt/2013/PT.DKI



Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat yang disangkal oleh Tergugat karenanya harus dibuktikan kebenarannya oleh Penggugat ; -----

- Bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi kepada penggugat karena tidak melakukan pembayaran dan penanda tangan akta jual beli sesuai bunyi akta pengikatan jual beli nomor 12 tanggal 12 september 2012;-----
- Bahwa penggugat telah berulang kali melakukan somasi/tegoran kepada Tergugat agar melaksanakan pembayaran tahap kedua dan menanda tangani akta Jual Beli sesuai dengan bunyi akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat ; -----
- bahwa Turut Tergugat selaku Notaris telah membuat akta tidak sesuai dengan yang dibacakan yakni dengan tidak memuat batas waktu untuk pembayaran tahap kedua yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah: -----

“ Apakah benar Tergugat telah tidak melakukan sisa pembayaran tahap dua atas objek jual beli sehingga Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat”;-----

Menimbang, bahwa sengketa antara Penggugat dengan Tergugat (para pihak) berawal dari rencana penjualan atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat yang dituangkan dalam akta Perjanjian Jual Beli dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris di Jakarta (bukti PK/TR-2 – T/PDR-1) ; -----

Menimbang, bahwa perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris atau pejabat yang berwenang untuk itu adalah merupakan surat bukti autentik yang tidak diragukan akan kebenarannya ; -----

Menimbang, bahwa persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan persetujuan/perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (pasal 1338 KUHPerdata / BW) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas maka para pihak in casu Penggugat dan Tergugat selaku yang membuat perjanjian/persetujuan berkewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut yakni akta Perjanjian Pengikatan Jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor 12 Tanggal 12 September 2011 (bukti PK/TR-2 – T/PDR-1) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bunyi pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.12 tanggal 12 September 2011 dihubungkan pengakuan Tergugat yang dibenarkan oleh Penggugat sebagai pelaksanaan perjanjian tersebut Tergugat telah menyerahkan uang muka sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat sedangkan sisanya Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah) belum dibayarkan oleh Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bukti PK/TR-2 –T/PDR-1) memang tidak tercantum batas waktu kapan seharusnya Tergugat melengkapi/melunasi pembayaran serta penanda tangan akta Jual Beli kepada Penggugat, namun untuk kepastian hukum agar terlaksana jual beli secara tuntas, setelah adanya tegoran/somasi dari Penggugat agar Tergugat menuruti Pengadilan Tinggi sudah seharusnya Tergugat menyelesaikan kekurangan pembayaran dimaksud kepada Penggugat; -----

Menimbang, bahwa melalui agent Property ic ibu Sandraty Djuanda, Penggugat telah memberikan beberapa kali somasi/tegoran kepada Tergugat agar segera melaksanakan Jual Beli sekaligus pembayaran pelunasan pembelian tanah, akan tetapi tidak mendapat tanggapan oleh Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena agent Property bukan kuasa dari Penggugat maka Pengadilan Tinggi sependapat dengan Tergugat, bahwa somasi yang demikian itu tidak dapat dibenarkan menurut Undang-Undang ; ----

Menimbang, bahwa walaupun somasi kepada Tergugat dilakukan bukan oleh kuasa dari Penggugat namun dengan adanya gugatan Penggugat dalam perkara a quo pada saat Tergugat menerima surat gugat Penggugat harus dianggap Penggugat telah memberikan somasi/tegoran kepada Tergugat agar Tergugat melaksanakan pelunasan pembayaran dan menanda tangani akta Jual Beli ;

Menimbang, hal diatas sejalan dengan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 Juni 1957 Nomor : 117 K/Sip/1956 yang antara lain menegaskan : **“surat gugat yang terlebih dulu telah diberitahukan (diterima) oleh tergugat dapat dipandang sebagai penagihan (tegoran)”** ; -----

Menimbang, bahwa menurut Tergugat pada saat dilakukan tahap mediasi dalam perkara a quo, Tergugat berniat melaksanakan pelunasan pembayaran (tahap kedua)

Hal 9 dari 14 Hal. Putusan No. 621/Pdt/2013/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk itu Tergugat akan menyerahkan Bilyet Giro senilai Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar rupiah), namun Penggugat menolaknya serta tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli (bukti T/P DR-5) ;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat telah berniat untuk menyelesaikan pelunasan pembayaran dan bersedia untuk menanda tangani akta Jual Beli namun Penggugat menolaknya dan minta akta Perjanjian Perikatan Jual Beli nomor 12 tanggal 12 September dibatalkan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas menurut Pengadilan Tinggi dalam perkara a quo Tergugat terbukti telah diberikan somasi oleh Penggugat untuk melaksanakan bunyinya akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dan atas somasi tersebut Tergugat bersedia melakukan pembayaran tahap dua serta melakukan penanda tanganan Akta Jual Beli sesuai bunyi akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No.12 tanggal 12 September 2012 ; -----

Menimbang, bahwa tentang tidak tercantumnya batas waktu untuk pelaksanaan/ penanda tanganan Akta Jual Beli dan sekaligus pelunasan pembayaran harga tanah dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 september 2012 yang menurut Penggugat adalah merupakan kesalahan dari Turut Tergugat selaku pembuat akta dimaksud ; -----

Menimbang, bahwa dalil Penggugat mengenai hal diatas menurut Pengadilan Tinggi tidak tepat, karena ada penutupan (akhir) akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tercantum kata-kata : “segera setelah akta ini oleh saya Notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi maka akta ini di tanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya Notaris ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian harus dianggap sejak awal setelah dibicarakan dan ditanda tangani para penghadap In-casu Penggugat dan Tergugat mengetahui dan menyetujui isi dari akta tersebut ; -----

Menimbang, pula bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah merupakan bentuk akta, sedangkan akta Notaris adalah merupakan Partij Acta yaitu isi akta adalah kehendak dan kemauan para pihak yang membuat perjanjian tersebut, sehingga dapat disimpulkan isi perjanjian sepenuhnya kehendak para pihak yang membuatnya bukan kehendak Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari apa yang dipertimbangkan diatas tidak terbukti adanya wanprestasi yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, karenanya gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi (ingkar janji) harus ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang pembatalan suatu persetujuan/perjanjian haruslah diakibatkan salah satu pihak melakukan wanprestasi atau tidak melaksanakan isi perjanjian dan atau adanya kesepakatan para pihak untuk membatalkan perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo Tergugat tidak terbukti melakukan wanprestasi kepada Penggugat serta tidak adanya kesepakatan para pihak untuk membatalkan perjanjian, maka gugatan Penggugat agar akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012 tidak cukup alasan untuk di kabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan tidak terbuktinya Tergugat melakukan wanprestasi kepada Penggugat serta gugatan pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak di kabulkan maka gugatan Pengugat selain dan selebihnya yang berkaitan dengan masalah itu tidak perlu di pertimbangkan lagi dan harus di tolak ;

DALAM REKOPENSI;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat konsensi telah di ajukan eksepsi oleh Tergugat dalam Rekonsensi / Penggugat konsensi yang pada pokoknya menurut Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konsensi gugatan penggugat Rekonsensi kabur (obscure libel) karena dalam gugatannya tidak menyebutkan perbuatan hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat Rekonsensi hal tersebut menjadikan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat konsensi tidak jelas/kabur karenanya gugatan tersebut harus ditolak atau di nyatakan tidak dapat di terima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang di ajukan Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konsensi di atas, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi dalam gugatan rekonsensi pada pokoknya berkaitan gugatan pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012 yang diajukan oleh Penggugat Konsensi /Tergugat Rekonsensi, yang menurut Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi karena tidak melakukan wanprestasi maka menuntut balik agar akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dinyatakan sah dan berlaku mengikat sebagai undang-Hal 11 dari 14 Hal. Putusan No. 621/Pdt/2013/PT.DKI



undang bagi Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi gugatan rekonpensi yang diajukan Penggugat Rekonpensi cukup jelas dan masih berkaitan dengan gugatan yang diajukan Tergugat Rekonpensi pada gugatan Kompensinya, sedangkan apakah ada perbuatan melawan hak tersebut sudah menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas maka eksepsi yang diajukan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi harus ditolak;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

Menimbang, bahwa apa yang telah di pertimbangkan dalam kompensi harus di anggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan telah termuat dalam rekonpensi ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi menuntut agar akta Perjanjian PengikatanJual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012 yang dibuat antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi dinyatakan sah dan berlaku mengikat sebagai Undang –undang bagi Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi ; -----

Menimbang, bahwa dalam kompensi telah dipertimbangkan gugatan pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud yang di ajukan Pengugat Kompensi ditolak, dengan ditolaknya gugatan pembatalan akte perjanjian pengikatan jual beli tersebut maka akta Perjanjian Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012 tetap sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi yang membuatnya in casu Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi karenanya gugatan Penggugat Rekonpensi atas hal tersebut baralasan untuk dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa walaupun dalam petitum gugatan Rekonpensi tidak tercantum permintaan agar pelaksanaan Jual Beli dilanjutkan namun dalam posita gugatan Rekonpensi maupun dalam jawaban Tergugat Kompensi atas gugatan Kompensi, secara tegas Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi menyatakan berketetapan untuk menyelesaikan pembayaran dan menandatangani akta Jual Beli sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Akta Perjanjian Perikatan Nomor 12 tanggal 12 September 2012 yang dibuat oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pada tuntutan subsidair ex aequo et bono dan untuk kepastian hukum dan keadilan serta para pihak tidak di rugikan cukup alasan bagi Pengadilan Tinggi untuk memerintahkan para pihak agar melaksanakan Jual Beli sebagai kelanjutan dari pelaksanaan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012 ; -----

Menimbang, bahwa pendirian Pengadilan Tinggi tersebut diatas tidak bertentangan dan melanggar pasal 178 ayat (3) HIR, tapi justru untuk menyelesaikan masalah secara tuntas, hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung RI No. 556 K/Sip/1971 tanggal 8 Januari 1972 yang kaidah hukumnya dapat diangkat sebagai berikut : “Mengabulkan lebih daripada yang digugat adalah diijinkan, selama hal ini masih sesuai dengan kejadian materiil”;

Menimbang, bahwa permohonan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonpensi yang diajukan Penggugat Rekonpensi dalam gugatan Rekonpensi, tidak cukup alasan untuk dikabulkan karenanya harus ditolak ;-----

Menimbang pula, bahwa oleh karena akta Perjanjian Perikatan Jual Beli tidak dibatalkan maka gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya harus ditolak pula ;-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensi ditolak dan gugatan Rekopensi dikabulkan maka kepada Penggugat Konpensi dihukum untuk membayar biaya perkara baik dalam peradilan pertama maupun tingkat banding; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan apa- apa yang telah dipertimbangkan di atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 JUNI 2013 Nomor : 200/P dt.G/2012/PN.Jkt.Sel tidak dapat dipertahankan karenanya harus di batalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dalam perkara ini ; -----

Mengingat, dan memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo .Undang -Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman , HIR dan peraturan-peraturan lain yang behubungan dengan itu ; -----

MENGADILI

Menerima permohonan banding yang di ajukan oleh pembanding dahulu Tergugat tersebut di atas ; -----

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Juni 2013 Nomor : 200/pdt.G/2012 /PN.Jkt.sel yang di mohonkan peradilan banding;
Hal 13 dari 14 Hal. Putusan No. 621/Pdt/2013/PT.DKI



MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI;-----

DALAM EKSEPSI;-----

- Menolak eksepsi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya ; --

DALAM POKOK PERKARA ;-----

- Menolak gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya ; -----

DALAM REKONPENSI;-----

DALAM EKSEPSI;-----

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi ; -----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ; -----
- Menyatakan akta PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI Nomor 12 tanggal 12 September 2012 yang dibuat dihadapan ANNIE DJOENARDI, SH, MBA, Notaris di Jakarta sah dan berlaku sebagai Undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat ; -----
- Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan proses Jual Beli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2012 menjadi Jual beli ; -----
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ; -----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;-----

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya untuk dua tingkat peradilan baik peradilan pertama maupun peradilan banding yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **Senin** tanggal **03 Pebruari** **2014** oleh Kami : **WIDODO, SH.,** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.MH.,** dan **H. MOCHAMAD HATTA, SH.MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta No. 621/Pen/Pdt/2013/PT.DKI tanggal 20 Desember 2013, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan



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

mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari : **Kamis tanggal 13 Pebruari 2014** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh : **SUMIR, SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1 ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.MH., WIDODO, SH.,

2. H. MOCHAMAD HATTA, SH.MH.,

PANITERA PENGGANTI,

S U M I R, SH.MH.,

Perincian biaya banding :

1. Meterai	: Rp. 6.000.-
2. Redaksi	: Rp. 5.000.-
3. Pemberkasan	: <u>Rp. 139.000.-</u>
Jumlah	: Rp. 150.000.-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 15 dari 14 Hal. Putusan No. 621/Pdt/2013/PT.DKI