



PUTUSAN
Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DR. KARINA EVELYN SIDABUTAR, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Kejaksaan 1 Blok C Nomor 51, RT.012 RW.011, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada TOGI B. ARITONANG, S.H., dkk, Para Advokat pada kantor hukum “*TBA LAW FIRM, TB. ARITONANG & ASSOCIATES, LEGAL CONSULTANT & ADVOCATES*”, beralamat di Gedung Thamrin City Cosmo Terrace Office Suite Lantai 3A (3A/OS/02) Jalan Thamrin Boulevard Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat 10230, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No. 4486/SK/HKM/VIII/2022 tanggal 29 Agustus 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. DENDEN RAHMALIA EKA R**, beralamat di Gg. Batu No.23, RT.003/002, Kelurahan Pabaton, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. DINI RAHMADIAN D.R.SKP, MHSM**, beralamat di Jalan Bahagia No.17, Kp.Situpete RT.003/006, Kelurahan Sukadamai, Tanah Sereal, Bogor, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
- 3. RACHMADIAH SARININGRUM, IR**, beralamat di Komplek Griya Cinunuk Indah A.6 No.10, RT.003/017, Kelurahan Cinunuk, Cileunyi, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Hal. 1 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



4. IR. DADEN RACHMAT DJUANDA, beralamat di Jalan AUP Raya No.2A RT.012/005, Kelurahan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

5. RACHADIAN ACHMAD KOMARA, beralamat di Jalan KH Mas Mansyur No.187, RT.002/002, Kelurahan Bekasi Jaya, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada TODO JUARA SIAGIAN, S.H., Advokat, berkantor di D.I.G.I.T. Law Firm yang beralamat di Jl. K No. 12, Teluk Gong, RT. 009/RW. 009, Kelurahan Pejagalan, Jakarta Utara 14450, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No. 4559/SK/HKM/VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022;

6. PT LUMBUNG BERKAT PROPERTINDO (Agen Ray White Kemang Premier), beralamat di Jalan Ampera Raya No.5C, RT.001/008, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

7. NOTARIS MANSUR ISHAK, SH, beralamat di Jalan Taman Marga Satwa No.18A, Ragunan, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk selanjutnya disebut sebagai Para Turut Tergugat,

Pengadilan Negeri tersebut:

- Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Mendengar para pihak yang berperkara;
- Memperhatikan alat bukti yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 8 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 10 Agustus 2022 dengan Nomor Register 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Hal. 2 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



1. Bahwa pokok persoalan gugatan ini adalah tentang wanprestasi dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat pada tanggal 11 Februari 2022 antara Penggugat sebagai Pembeli (Pihak Kedua dalam PPJB) dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (Para Tergugat) sebagai Penjual (Pihak Pertama dalam PPJB) dengan objek berupa tanah dan bangunan milik Para Penggugat seluas 284 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.09.02.04.02.1.03873 yang terletak di Jalan AUP No.2A Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
2. Bahwa PPJB yang dibuat antara Penggugat dengan para Tergugat tersebut telah dilegalisasi oleh Turut Tergugat II tanggal 11 Februari 2022 nomor 09/L/2022, dan sebagaimana diterangkan dalam PPJB tersebut bahwa dalam upaya memasarkan/menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat, Para Tergugat menggunakan jasa dari Turut Tergugat I;
3. Bahwa dalam Pasal 1 ayat 1.1 PPJB tersebut telah disepakati harga jual tanah dan bangunan senilai Rp.2.750.000.000,- (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan termin pembayaran sebagai berikut:
 - Pembayaran Pertama sebagai uang tanda jadi sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dititipkan pada hari Jumat tanggal 21 Januari 2022 ke rekening milik Turut Tergugat I di Bank Central Asia (BCA) nomor rekening: 5855509836 atas nama PT Lumbung Berkat Propertindo (Raywhite Kemang Premier) dengan syarat uang tersebut harus diserahkan kepada Para Tergugat (Pihak Pertama) pada saat perjanjian jual beli ditandatangani para pihak;
 - Pembayaran Kedua sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayar oleh Penggugat pada saat penandatanganan PPJB tanggal 11 Februari 2022 dengan dilakukan melalui transfer ke rekening BCA No.rekening 0291-408001 atas nama Daden Rachmat Djuanda (Tergugat IV);
 - Pembayaran Ketiga sebagai pelunasan sebesar Rp.2.230.000.000,- (dua milyar dua ratus tiga puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 1 April 2022 melalui transfer ke rekening BCA No.0550-490021 atas nama Rachadian Achmad Komara (Tergugat V);
4. Bahwa terkait dengan termin/jadwal pembayaran tersebut, pada Pasal 1 ayat 1.4 para pihak telah menyepakati secara tegas SANKSI yang menyatakan sebagai berikut:

“Jika pembayaran yang dilakukan tidak sesuai jadwal, maka Jual Beli ini dianggap batal dan uang tanda jadi sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta

Hal. 3 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



rupiah) dan PIHAK PERTAMA wajib mengembalikan kepada PIHAK KEDUA (Pembayaran Kedua) sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), untuk seterusnya biaya pemotongan tersebut dianggap sebagai biaya denda Wanprestasi/Pembatalan.”;

5. Bahwa setelah melakukan Pembayaran Pertama dan Pembayaran Kedua, ternyata Penggugat telah melakukan pembayaran yang tidak sesuai jadwal karena Penggugat seharusnya telah melakukan Pembayaran Ketiga sebagai pelunasan sebesar Rp.2.230.000.000,- (dua milyar dua ratus tiga puluh juta rupiah) pada tanggal 1 April 2022 dengan mentransfernya ke rekening BCA No.rekening 0550490021 atas nama Rachadian Achmad Komara (Tergugat V);
6. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran tidak sesuai jadwal, maka berdasarkan Pasal 1 ayat 1.4 tentang SANKSI maka Para Tergugat wajib mengembalikan uang Pembayaran Kedua sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan PPJB dianggap batal demi hukum;
7. Bahwa atas dasar Pasal 1 ayat 1.4 PPJB tersebut Penggugat telah meminta kepada Para Tergugat untuk mengembalikan uang Pembayaran Kedua sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, namun ternyata Para Tergugat tidak bersedia mengembalikannya sekalipun Penggugat juga telah memberikan somasi kepada Para Tergugat;
8. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak mau mengembalikan uang Pembayaran Kedua sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat meskipun telah diminta dan diberi peringatan oleh Penggugat tersebut jelas merupakan Wanprestasi terhadap ketentuan Pasal 1 ayat 1.4 PPJB;
9. Bahwa atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immateril yang sangat besar yaitu sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Uang Pembayaran Kedua yang tidak dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Kerugian bunga yang seharusnya akan didapatkan/dinikmati oleh Penggugat apabila uang Pembayaran Kedua sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang wajib dikembalikan oleh Para Tergugat tersebut didepositokan di Bank Central Asia (BCA) sejak bulan Agustus 2022 saat perkara ini didaftarkan sebesar Rp.500.000.000,- x 1,90 % per bulan = Rp.780.000,- (tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah) perbulan sampai dengan perkara ini memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Hal. 4 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



Kerugian Immateril:

Penderitaan psikis dan stress berat yang dialami Penggugat akibat Para Tergugat wanprestasi tidak mengembalikan uang Pembayaran Kedua sehingga menyebabkan Penggugat gagal hamil dan belum mendapat keturunan yang apabila dinilai dengan uang adalah setara dengan Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara Para Tergugat wajib membayar ganti atas seluruh kerugian yang telah diderita oleh Penggugat sebagaimana diuraikan pada poin 9 tersebut di atas;
11. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia atau illusoir karena dikhawatirkan TERGUGAT akan mengalihkan dan/atau memindahtangankan barang miliknya selama proses persidangan ini berlangsung, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta yang ada pada Para Tergugat yaitu:
 - Rekening dan tabungan atas nama Daden Rachmat Djuanda di BANK CENTRAL ASIA, No.Rekening: 0291408001;
 - Sebidang tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.09.02.04.02.1.03873 yang terletak di Jalan AUP No.2A Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
 - Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Gg. Batu No.23, RT.003/002, Kelurahan Pabaton, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat;
 - Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Bahagia No.17, Kp.Situpete RT.003/006, Kelurahan Sukadamai, Tanah Sereal, Bogor, Jawa Barat;
 - Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat III yang terletak di Komplek Griya Cinunuk Indah A.6 No.10, RT.003/017, Kelurahan Cinunuk, Cileunyi, Kabupaten Bandung, Jawa Barat;
 - Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat IV yang terletak di Jalan AUP Raya No.2A RT.012/005, Kelurahan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
 - Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat V yang terletak di Jalan KH Mas Mansyur No.187, RT.002/002, Kelurahan Bekasi Jaya, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat.
12. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat ini jelas berdasarkan bukti otentik menurut hukum dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Penggugat mohon agar

Hal. 5 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat (*Uit Voorbaard Bij Vooraad*);

13. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II digugat agar tunduk dan patuh pada Putusan perkara ini;

MAKA, berdasarkan hal tersebut di atas Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini dapat memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Februari 2022 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan wanprestasi melanggar ketentuan Pasal 1 ayat 1.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Februari 2022 karena tidak mau mengembalikan uang Pembayaran Kedua sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng mengganti kerugian yang diderita Penggugat akibat wanprestasi sebagai berikut:

Kerugian Materijil:

- Mengembalikan uang Pembayaran Kedua kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara sekaligus dan serta merta pada saat Putusan perkara ini dibacakan;
- Mengganti kerugian bunga yang seharusnya akan didapatkan/dinikmati oleh Penggugat apabila uang Pembayaran Kedua sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut didepositokan di Bank Central Asia (BCA) sejak bulan Agustus 2022 saat perkara ini didaftarkan sebesar Rp.500.000.000,- x 1,90 % perbulan = Rp.780.000,- (tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah) perbulan sampai dengan perkara ini memperoleh Putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Kerugian Immaterijil:

Membayar ganti kerugian penderitaan psikis dan stress berat yang dialami Penggugat akibat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V wanprestasi tidak mengembalikan uang Pembayaran Kedua Penggugat sehingga menyebabkan Penggugat gagal hamil dan belum mendapat keturunan yang

Hal. 6 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



apabila dinilai dengan uang adalah setara dengan Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);

5. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta yang ada pada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, yaitu:
 - Rekening dan tabungan atas nama Tergugat IV Daden Rachmat Djuanda di BANK CENTRAL ASIA, No.Rekening: 0291408001;
 - Sebidang tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.09.02.04.02.1.03873 yang terletak di Jalan AUP No.2A Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
 - Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Gg. Batu No.23, RT.003/002, Kelurahan Pabaton, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat;
 - Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Jalan Bahagia No.17, Kp.Situpete RT.003/006, Kelurahan Sukadamai, Tanah Sereal, Bogor, Jawa Barat;
 - Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat III yang terletak di Komplek Griya Cinunuk Indah A.6 No.10, RT.003/017, Kelurahan Cinunuk, Cileunyi, Kabupaten Bandung, Jawa Barat;
 - Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat IV yang terletak di Jalan AUP Raya No.2A RT.012/005, Kelurahan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
 - Sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat V yang terletak di Jalan KH Mas Mansyur No.187, RT.002/002, Kelurahan Bekasi Jaya, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat;
 6. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan tersebut di atas;
 7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, Banding maupun Kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*);
 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;
 9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada Putusan perkara ini;
- Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***);
- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya sebagaimana telah disebutkan

Hal. 7 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



di atas, sedangkan untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya untuk datang menghadap di persidangan, walau ia telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum, sebagaimana dalam Relas Panggilan Sidang yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah dibacakan di persidangan, yaitu masing-masing sebagai berikut:

1. Turut Tergugat I:

- Relas Panggilan Sidang tanggal 22 Agustus 2022 untuk datang menghadap pada tanggal 31 Agustus 2022;
- Relas Panggilan Sidang tanggal 5 September 2022 untuk datang menghadap pada tanggal 7 September 2022;
- Relas Panggilan Sidang tanggal 12 September 2022 untuk datang menghadap pada tanggal 14 September 2022;

2. Turut Tergugat II:

- Relas Panggilan Sidang tanggal 16 Agustus 2022 untuk datang menghadap pada tanggal 31 Agustus 2022;
- Relas Panggilan Sidang tanggal 5 September 2022 untuk datang menghadap pada tanggal 7 September 2022;
- Relas Panggilan Sidang tanggal 12 September 2022 untuk datang menghadap pada tanggal 14 September 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr. Haruno Patriadi, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 September 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat menyatakan **tidak bersedia** untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa dilanjutkan persidangan tanpa kehadiran Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dan telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Hal. 8 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM KOMPENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh Dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara Tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 8 Agustus 2022 mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat pada tanggal 11 Pebruari 2022 dengan Objek Jual beli adalah berupa Tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. AUP No. 2A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan melalui agen Properti yaitu Ray White Kemang dalam hal ini sebagai Turut Tergugat I;
3. Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas sangat tidak berdasar, karena yang melakukan Wanprestasi adalah Penggugat, dimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat pada tanggal 11 Pebruari 2022 didalam Pasal 1 angka 1.1 Huruf C dinyatakan Penggugat harus melakukan Pelunasan pada tanggal 1 April 2022 sebesar Rp. 2.230.000.000,- (dua milyar dua ratus tiga puluh juta rupiah). Dan pada tanggal yang telah ditentukan yaitu tanggal 1 April 2022 ternyata Penggugat tidak hadir ke Kantor Notaris Manshur Ishak, SH yang beralamat di Jl. Taman Margasatwa No. 18A Ragunan Jakarta selatan, dimana Penggugat tidak memberikan kabar akan kehadirannya kepada seluruh Pihak yaitu Pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Ini dapat dibuktikan adanya Chat didalam WhatsApp yang akan kami jadikan sebagai alat bukti;
4. Bahwa Penggugat menggunakan Pasal 1 ayat 1.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), jika pembayaran tidak sesuai jadwal. Yang tidak sesuai Jadwal untuk melakukan Pembayaran adalah Pihak Penggugat sebagaimana diterangkan diatas, sedangkan Para Tergugat tidak pernah sama sekali membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
5. Bahwa Penggugat bukannya melakukan itikad baik untuk membayar Pelunasan kepada Para Tergugat, malah Penggugat mendatangi Kantor Tergugat II di KementerianKesehatan dengan melakukan Tindakan Penghinan dan Fitnah kepada Tergugat II dengan mengatakan bahwa

Hal. 9 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



Tergugat II telah menipu Penggugat, padahal Tergugat II tidak pernah menerima Uang apapun dari Penggugat;

6. Bahwa akibat tindakan Penggugat yang telah menghina dan memfitnah Tergugat II, maka Tergugat II telah melaporkan Penggugat ke Polda Metro Jaya dengan No. Laporan Polisi : STTLP/B/3967/VIII/2022/SPKT/POLDA METRO JAYA, tanggal 3 Agustus 2022 dengan sangkaan Pasal 310 dan Pasl 311 KUHPidana;

7. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*Obscur liber*)

Bahwa dalam gugatannya dalam Angka 1 Penggugat menyatakan bahwa Tanah berikut Bangunannya seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 09.02.04.02.1.03873 yang terletak di Jl. AUP Raya No. 2 A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan, diakui **Milik Penggugat** sedangkan didalam Sertipikat tersebut jelas-jelas Tanah dan bangunannya adalah Milik Para Tergugat sehingga hal ini menimbulkan ketidak jelasan dalam perkara *a quo*;

8. Bahwa berdasarkan pernyataan diatas semakin tidak jelas, sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan gugatan kabur (*obscure liber*);

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya **DITOLAK** atau sekurang-kurangnya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*)**;

B. DALAM POKOK PERKARA :

Para Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V;

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat di dalam Gugatan Penggugat;
2. Bahwa berdasarkan point 3 (tiga) dalam eksepsi diatas menandakan telah ada itikad buruk dari Penggugat dengan tidak datang pada waktu yaitu tanggal 1 April 2022 untuk melaksanakan Transaksi Pelunasan kepada Para Tergugat, malah melakukan Gugatan kepada Para Tergugat;
3. Bahwa Para Tergugat sampai saat Gugatan ini disidangkan tidak pernah melakukan Pembatalan terhadap Transaksi Jual beli Objek Jual beli adalah berupa Tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. AUP No. 2A RT/RW.

Hal. 10 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



- 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
4. Bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pasal 1.4 yaitu Pembayaran yang dilakukan tidak sesuai jadwal yang ditentukan yaitu Tanggal 1 April 2022, maka Jual beli ini Batal sedangkan yang tidak menepati Jadwal untuk Pelunasan adalah Pihak Penggugat sedangkan Para Tergugat tidak pernah membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut;
 5. Bahwa yang melakukan Pembatalan adalah Penggugat, maka tidak ada kewajiban Para Tergugat untuk mengembalikan Uang Muka yang telah diberikan Penggugat kepada Para Tergugat;
 6. Bahwa Penggugat bukannya melakukan itikad baik untuk membayar Pelunasan kepada Para Tergugat, malah Penggugat mendatangi Kantor Tergugat II di Kementerian Kesehatan dengan melakukan Tindakan Penghinan dan Fitnah kepada Tergugat II dengan mengatakan bahwa Tergugat II telah menipu Penggugat, padahal Tergugat II tidak pernah menerima Uang apapun dari Penggugat;
 7. Bahwa akibat tindakan Penggugat yang telah menghina dan memfitnah Tergugat II, maka Tergugat II telah melaporkan Penggugat ke Polda Metro Jaya dengan No. Laporan Polisi : STTLP/B/3967/VIII/2022/SPKT/POLDA METRO JAYA, tanggal 3 Agustus 2022 dengan sangkaan Pasal 310 dan Pasl 311 KUHPidana;
 8. Bahwa perlu kami tegaskan, bahwa akibat tidak adanya kejelasan Transaksi Jual Beli berupa Tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. AUP No. 2A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sertipikat Hak Milik dengan No. SHM 387/Pasar Minggu ditahan oleh Tergugat II;
 9. Bahwa akibat ketidakjelasan Transaksi Jual Beli berupa Tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. AUP No. 2A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan, maka Para Tergugat mengalami Kerugian sebagai berikut :
 - A. Kerugian Materil :

Tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. AUP No. 2A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan tidak bisa di pasarkan karena

Hal. 11 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



adanya Permasalahan Hukum untuk itu meminta Penggugat untuk membayar Kerugian seharga Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) berikut kerugian Bunga dan denda sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) perhari apabila tidak bayarkan kerugian dari Para Tergugat;

B. Kerugian Immateril :

Bahwa Penggugat tidak ada itikad baik malah menghina Tergugat II untuk itu agar Penggugat membuat Permintaan maaf di 2 Koran Nasional serta membayar Ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

II. DALAM REKONPENSII

Para Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi dan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo Perjanjian Jual Beli berupa Tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. AUP No. 2A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
2. Bahwa yang menjadi biang keladi dari Sengketa ini adalah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Yang tidak hadir memenuhi Panggilan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
3. Bahwa Turut Tergugat I dijadikan sebagai biang keladi dari Sengketa ini yaitu Turut Tergugat I lah yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hal ini dapat kami bukti berdasarkan Bukti melalui Chat WhatsApp yang akan kami jadikan sebagai alat bukti;
4. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Turut Tergugat I sangat menguntungkan menguntungkan Turut Tergugat I serta Penggugat/Tergugat Rekonvensi dimana dalam Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Turut Tergugat I menerima hasil Komisi atau Fee dari Transaksi Jual beli tersebut dan Turut Tergugat I hanya dijadikan Saksi bukan sebagai Para Pihak yang terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut

Hal. 12 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



dengan kata lain Tergugat I melepaskan dirinya dari segala bentuk tanggung jawab secara hukum dan hanya menerima Komisi atau fee saja;

5. Bahwa Turut Tergugat II dijadikan sebagai biang keladi dari Sengketa ini yaitu hanya melakukan Legalisasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Turut Tergugat I yang mana Perjanjian tersebut tidak sah dan cacat hukum dimana dalam Perjanjian tersebut Turut Tergugat I menerima hasil Komisi atau Fee dari Transaksi Jual beli tersebut dan Turut Tergugat I hanya dijadikan Saksi bukan sebagai Para Pihak yang terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), seharusnya Turut Tergugat II adalah Notaris yang diberikan kewenangan untuk membuat suatu Perjanjian yang adil bagi para Pihak.;
6. Bahwa Turut Tergugat II secara sah dan menyakinkan hanya mengikuti Pesanan dari Turut Tergugat I dengan tidak merubah sedikitpun isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), padahal sebagai Notaris yang diberikan kewenangan untuk membuat Perjanjian seharusnya bersikap Adil dengan merubah Isi Perjanjian yang tidak berkeadilan;
7. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di tanda tangani oleh Para Tergugat telah terpenuhi unsur "***misbruik van omstandigheden***" yaitu keadaan telah terjadinya penyalahgunaan keadaan dimana Para Penggugat Rekovensi/Para Tergugat Konvensi tidak memahami dan tidak memiliki Pengalaman tentang Hukum, seharusnya Turut Tergugat II harus bersikap adil dengan merubah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) selaku Kapasitas Notaris yang diberikan kewenangan untuk membuat Suatu Perjanjian sehingga Perjanjian tersebut tidak berkeadilan dimana Para Penggugat Rekovensi/Para Tergugat Konvensi dirugikan secara sepihak terhadap isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut ;
8. Bahwa Para Penggugat Rekovensi/Para Tergugat Konvensi telah terpenuhi unsur "***misbruik van omstandigheden***" yaitu keadaan telah terjadinya penyalahgunaan keadaan dimana para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak memahami dan tidak memiliki Pengalaman tentang Hukum, maka sudah seharusnya Turut Tergugat II membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)sesuai Form Isian Notaris yang merupakan Standar dari Pembuatan suatu Akta Notarial;
9. Bahwa akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut yang tidak sah, serta tidak berkeadilan, dan secara jelas dan nyata-nyata bahwa Para Penggugat/Tergugat Rekovensi tidak melakukan Pelunasan Pembayaran

Hal. 13 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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



sesuai dengan Jadwal yang telah ditentukan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu tanggal 1 April 2022 dan Para Tergugat/Penggugat Rekonvensi tidak pernah membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), mak secara sah Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi telah melakukan wanprestasi. Untuk itu Para Tergugat/Penggugat Rekovensi tidak kewajiban untuk mengembalikan Uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat/Tergugat Rekonvensi atas Transaksi Jual beli atas berupa Tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. AUP No. 2A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan seusai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);

10. Bahwa perlu kami tegaskan, bahwa akibat tidak adanya kejelasan Transaksi Jual Beli berupa Tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. AUP No. 2A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan seusai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sertipikat Hak Milik dengan No. SHM 387/Pasar Minggu ditahan oleh Turut Tergugat II, padahal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak sah secara hukum, karena adanya cacat dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
11. Bahwa akibat tidak adanya kejelasan Transaksi Jual Beli berupa Tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. AUP No. 2A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan seusai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sertipikat Hak Milik dengan No. SHM 387/Pasar Minggu, maka Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami Kerugian sebagai berikut:

1. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi

A. KERUGIAN MATERIL

Tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. AUP No. 2A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan tidak bisa di pasarkan karena adanya Permasalahan Hukum untuk itu meminta Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar Kerugian seharga Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) berikut kerugian Bunga dan denda sebesar Rp.

Hal. 14 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



3.000.000,- (tiga juta rupiah) perhari apabila tidak membayar kerugian dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

B. KERUGIAN IMMATERIL

Bahwa Penggugat tidak ada itikad baik malah menghina Tergugat II untuk itu agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuat Permintaan maaf di 2 Koran Nasional serta membayar Ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);

2. Turut Tergugat I

A. Kerugian Materil :

Bahwa akibat ketidakjelasan dari Transaksi Jual Beli berupa Tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. AUP No. 2A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan tidak bisa di pasarkan karena adanya Permasalahan Hukum untuk itu meminta Penggugat untuk membayar Kerugian seharga Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) berikut kerugian Bunga dan denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila tidak membayar kerugian dari Para Tergugat;

B. KERUGIAN IMMATERIL :

Bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Turut Tergugat I sangat merugikan dimana menjadikan adanya Persoalan Hukum yang ditempuh melalui Jalur Pengadilan sehingga menyebabkan Kerugian waktu, tenaga dan Pikiran Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, maka Tergugat I harus memberikan Ganti Rugi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

3. Turut Tergugat II

A. KERUGIAN MATERIAL

Tanah dan bangunan milik Para Tergugat seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jl. AUP No. 2A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan tidak bisa di pasarkan karena adanya Permasalahan Hukum yang merugikan Para Tergugat/Penggugat Rekonvensi, maka Tergugat II untuk membayar Kerugian seharga Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) berikut kerugian Bunga dan denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila tidak membayar kerugian dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

B. KERUGIAN IMMATERIL :

Hal. 15 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



1. Bahwa Perjanjian yang dilegalisasi oleh Turut Tergugat II yaitu Perikatan Perjanjian Jual beli (PPJB) yang dibuat oleh Turut Tergugat I sangat merugikan dan dimana Fungsi Tergugat II sebagai Notaris tidak dijalankan dalam membuat Akta Perjanjian yang jelas-jelas sangat merugikan Para Penggugat Rekovensi/Para Tergugat Konvensi sehingga menimbulkan Persoalan Hukum yang ditempuh melalui Jalur Pengadilan sehingga menyebabkan Kerugian waktu, tenaga dan Pikiran Para Tergugat konvensi/Para Penggugat Rekovensi maka Tergugat I harus memberikan Ganti Rugi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan Sertipikat Hak Milik dengan No. SHM 387/Pasar Minggu yang ditahan oleh Turut Tergugat II untuk diserahkan kepada Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
12. Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dalam Konvensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;
3. Menetapkan Sita Jaminan Conservatoir Beslag) atas Aset Milik Penggugat berupa Rumah yang terletak di Jl. Kejaksaan 1 Blok C No. 51 Rt/Rw. 012/011 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur;

II. DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;

Hal. 16 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



2. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu tindakan Wanprestasi;
3. Menetapkan Sita Jaminan Conservatoir Beslag) atas Aset Milik Turut Tergugat I berupa Tanah dan Bangunan Kantor Ray White Kemang yang terletak di Jl. Ampera Raya No. 5 C Rt/Rw. 001/008 Kel. Pejaten Barat Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan;
4. Menetapkan Sita Jaminan Conservatoir Beslag) atas Aset Milik Turut Tergugat II berupa Tanah dan Bangunan Kantor Notaris Mansur Ishak, SH yang terletak di Jl. Taman Margasatwa No. 18 A Rt/Rw. 012/005 Kel. Jati Padang Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar Sertipikat Hak Milik dengan No. SHM 387/Pasar Minggu yang ditahan oleh Turut Tergugat II untuk diserahkan kepada Para Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 26 Oktober 2022, dan Para Tergugat mengajukan duplik pada tanggal 9 November 2022;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat yang seluruhnya dibubuhi materai secukupnya, yaitu:

1. Bukti P-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Februari 2022;
2. Bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 3873 / Kel. Pasar Minggu;
3. Bukti P-3 berupa Surat Kuasa tanggal 4 Februari 2022;
4. Bukti P-4 berupa Surat Kesepakatan tanggal 5 Februari 2022;
5. Bukti P-5a berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, bukti P-5b berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, bukti P-5c berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, bukti P-5d berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, bukti P-5e berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, bukti P-5f berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, dan bukti P-5g berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran;
6. Bukti P-6 berupa Kuitansi Tanda Terima Pembayaran;

Hal. 17 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



7. Bukti P-7 berupa Surat Somasi, bukti P-7a berupa Resi Bukti Pengiriman, bukti P-7b berupa Resi Bukti Pengiriman, bukti P-7c berupa Resi Bukti Pengiriman, bukti P-7d berupa Resi Bukti Pengiriman, dan bukti P-7e berupa Resi Bukti Pengiriman;
8. Bukti P-8 berupa Surat Jawaban Somasi;
9. Bukti P-9a berupa Surat Tanggapan, dan bukti P-9b berupa Resi Bukti Pengiriman;
10. Bukti P-10 berupa Surat Keterangan Kesehatan Jiwa tanggal 15 November 2022; yang seluruhnya merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, bukti P-7, bukti P-8, dan bukti P-9A, yang merupakan fotokopi yang tidak diperlihatkan aslinya, serta bukti P-5a sampai dengan bukti P-5g yang merupakan fotokopi dari hasil cetak,

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Para Tergugat mengajukan alat bukti surat yang seluruhnya dibubuhi materai secukupnya, yaitu:

1. Bukti T-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 3873 / Kel. Pasar Minggu;
2. Bukti T-2 berupa Pengecekan Sertifikat;
3. Bukti T-3 berupa Kesepakatan Jual Beli tanggal 11 Februari 2022 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Februari 2022;
4. Bukti T-4 berupa percakapan melalui media elektronik;
5. Bukti T-5 berupa percakapan melalui media elektronik;
6. Bukti T-6 berupa percakapan melalui media elektronik;
7. Bukti T-7 berupa percakapan melalui media elektronik;
8. Bukti T-8 berupa percakapan melalui media elektronik;
9. Bukti T-9 berupa percakapan melalui media elektronik;
10. Bukti T-10 berupa percakapan melalui media elektronik;

yang seluruhnya merupakan fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan aslinya, kecuali bukti T-3 yang merupakan fotokopi yang dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 6 Februari 2023;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Hal. 18 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Para Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Dalam Eksepsi, yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);
- Dalam Pokok Perkara, yang pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat;
- Dalam Rekonvensi, yang pada pokoknya menggugat balik Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan replik yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya, kemudian Para Tergugat mengajukan duplik yang pada pokoknya tetap pada dalil jawabannya;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang beralasan hukum atau tidaknya eksepsi Para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan dan surat jawab-jinawab dengan cermat, maka diketahui bahwa dalil eksepsi Para Tergugat terdiri dari 8 (delapan) poin, yang mana dari poin 1 sampai dengan poin 6 tidak ada hubungannya dengan esensi dari pengajuan eksepsi, sehingga akan dikesampingkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan dan surat jawab-jinawab dengan cermat, maka diketahui bahwa pada dalil eksepsi Para Tergugat dari point 7 sampai dengan poin 8, pada pokoknya Para Tergugat merasa bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur, karena dalam gugatannya dalam angka 1 Penggugat menyatakan bahwa Tanah berikut Bangunannya seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 09.02.04.02.1.03873 yang terletak di Jl. AUP Raya No. 2 A RT/RW. 012/005, Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan, diakui milik Penggugat sedangkan didalam Sertipikat tersebut jelas-jelas Tanah dan bangunannya adalah Milik Para Tergugat sehingga hal ini menimbulkan ketidak jelasan dalam perkara *a quo*;

Hal. 19 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan dan surat jawab-jinawab dengan cermat, maka diketahui bahwa Gugatan Penggugat sudah jelas dan terang benderang menyatakan pemilik tanah sengketa *a quo* adalah Para Tergugat seperti yang telah dinyatakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Februari 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, maka Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-10, kemudian Para Tergugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-10, namun baik Penggugat maupun Para Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan, sebagaimana kaidah dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973;

Menimbang, bahwa fotokopi suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan pengadilan perdata untuk digunakan sebagai “alat bukti surat”. Ternyata fotokopi surat tersebut tidak disertai “surat aslinya” untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya. Dalam keadaan yang demikian ini, maka “fotokopi surat” tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai “alat bukti yang sah” dalam persidangan pengadilan, sebagaimana kaidah dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 112 K/Pdt/1986 tanggal 17 September 1998;

Menimbang, bahwa suatu surat berupa fotokopi yang diajukan di persidangan pengadilan, sebagai bukti oleh salah satu pihak, baik Penggugat maupun Tergugat, walaupun tidak diperlihatkan “surat aslinya” di persidangan, namun oleh karena “fotokopi surat” tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan, maka fotokopi surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah di persidangan, sebagaimana kaidah dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 410 K/Pdt/2004 tanggal 25 April 2005;

Hal. 20 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah-kaidah dalam Yurisprudensi sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap seluruh bukti surat yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti surat yang ada relevansinya dengan perkara *a quo*, dan Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti surat yang sah di persidangan, yaitu fotokopi yang dapat diperlihatkan aslinya, dan fotokopi yang tidak dapat diperlihatkan aslinya akan tetapi dikuatkan dengan keterangan saksi, alat bukti lainnya, ataupun diakui oleh pihak lawan;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai ada atau tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap surat gugatan dan surat jawab jinawab dengan cermat, bila dihubungkan dengan bukti P-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Februari 2022, P-2 dan T-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 3873 / Kel. Pasar Minggu, dan T-3 berupa Kesepakatan Jual Beli tanggal 11 Februari 2022, serta dihubungkan dengan jawaban Para Tergugat yang pada pokoknya mengakui bahwa memang terdapat hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat, maka didapatkan fakta hukum bahwa terdapat hubungan hukum antara DENDEN RAHMALIA EKA R (Tergugat I), DINI RAHMADIAN D.R.SKP, MHSM (Tergugat II), RACHMADIAH SARININGRUM, IR (Tergugat III), IR. DADEN RACHMAT DJUANDA (Tergugat IV), dan RACHADIAN ACHMAD KOMARA (Tergugat V), selaku PIHAK PERTAMA, dengan DR. KARINA EVELYN SIDABUTAR (Penggugat), selaku PIHAK KEDUA, dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada hari Jum'at tanggal 11 Februari 2022, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 1 berketergantungan dengan hasil pertimbangan Majelis Hakim terhadap petitum angka 2 sampai dengan petitum angka 9, maka terhadap petitum angka 1 akan dijawab setelah petitum angka 2 sampai dengan petitum angka 9 selesai dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum angka 2;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menegaskan bahwa:

Hal. 21 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.”;*

Menimbang, bahwa Pasal 56 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menegaskan bahwa:

“(1) Akta originali, Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta yang dikeluarkan oleh Notaris wajib dibubuhi teraan cap/stempel.

(2) Teraan cap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus pula dibubuhkan pada salinan surat yang dilekatkan pada Minuta Akta.

(3) Surat di bawah tangan yang disahkan atau dilegalisasi, surat di bawah tangan yang didaftar dan pencocokan fotokopi oleh Notaris wajib diberi teraan cap/stempel serta paraf dan tanda tangan Notaris.”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap surat gugatan dan surat jawab jinawab dengan cermat, bila dihubungkan dengan bukti P-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Februari 2022, P-2 dan T-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 3873 / Kel. Pasar Minggu, P-3 berupa Surat Kuasa tanggal 4 Februari 2022, dan P-4 berupa Surat Kesepakatan tanggal 5 Februari 2022, maka didapatkan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah cakap untuk membuat suatu perikatan;
- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat untuk mengikatkan diri mereka dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Februari 2022, dimana Para Tergugat selaku PIHAK PERTAMA dan Penggugat selaku PIHAK KEDUA masing-masing telah menandatangani perjanjian tersebut di atas materai, dan perjanjian tersebut telah dilegalisasi oleh Notaris Mansur Ishak, S.H., (Turut Tergugat II) tanggal 11 Februari 2022 dengan Nomor: 09/L/2022;
- Bahwa di dalam perjanjian tersebut terdapat pokok persoalan tertentu yaitu Pasal 1 mengenai Harga Jual dan Tata Cara Pembayaran, Pasal 2 mengenai penjaminan dari PIHAK PERTAMA, serta Pasal 3 mengenai suatu kesepakatan jika terjadi suatu perselisihan antara Para Tergugat selaku PIHAK PERTAMA dengan Penggugat selaku PIHAK KEDUA;
- Bahwa isi dari Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Februari 2022 tersebut tidak ada unsur yang

Hal. 22 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



memperjanjikan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia;

- Bahwa benar termin pembayaran telah disepakati dengan jadwal sebagai berikut:
 - Pembayaran Pertama sebesar Rp20.000.000,00 (*dua puluh juta rupiah*) dilakukan pada tanggal 21 Januari 2022;
 - Pembayaran Kedua sebesar Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*) dilakukan pada tanggal 11 Februari 2022;
 - Pembayaran Ketiga sebesar Rp2.230.000.000,00 (*dua miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah*) dilakukan pada tanggal 1 April 2022;
- Bahwa benar dalam PPJB Pasal 1 ayat 1.4 diatur tentang sanksi yaitu jika pembayaran dilakukan tidak sesuai jadwal, maka jual beli ini dianggap batal dan uang tanda jadi sebesar Rp20.000.000,00 (*dua puluh juta rupiah*) akan dikembalikan kepada Penggugat selaku PIHAK KEDUA sebesar Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*) dan Para Tergugat selaku PIHAK PERTAMA wajib mengembalikan kepada Penggugat selaku PIHAK KEDUA (pembayaran kedua) sebesar Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap bukti T-3 yang diajukan oleh Para Tergugat berupa Kesepakatan Jual Beli tanggal 11 Februari 2022, maka diketahui bahwa di halaman berikutnya dilampirkan PPJB tanggal 11 Februari 2022 yang pada halaman pertama dan halaman akhirnya saja yang dilegalisasi oleh Notaris Mansur Ishak, S.H., akan tetapi halaman-halaman diantara halaman awal dan akhir tersebut tidak dilegalisasi oleh Notaris Mansur Ishak, S.H., kemudian di salah satu halaman yang tidak dilegalisasi tersebut, **Majelis Hakim menemukan bahwa terdapat perbedaan isi PPJB Pasal 1 ayat 1.4. antara Bukti T-3 dengan bukti P-1**, dengan perbedaan sebagai berikut:

- Pasal 1 ayat 1.4 mengenai Sanksi (Bukti P-1):

"jika pembayaran dilakukan tidak sesuai jadwal, maka jual beli ini dianggap batal dan uang tanda jadi sebesar Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan PIHAK PERTAMA wajib mengembalikan kepada PIHAK KEDUA (pembayaran kedua) sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk seterusnya biaya pemotongan tersebut dianggap sebagai biaya denda";
- Pasal 1 ayat 1.4 mengenai Sanksi (Bukti T-3):

"jika pembayaran dilakukan tidak sesuai jadwal, maka jual-beli ini dianggap batal dan uang yang telah diterima oleh pihak ke-1 (Penjual) akan dikembalikan dengan

Hal. 23 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



dipotong sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk seterusnya dianggap sebagai biaya denda pembatalan atau sebesar Rp.515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) dengan perincian:

- Rp.20.000.000,- dari PT. Lumbang Berkat Propertindo
- Rp.495.000.000,- dari PIHAK PERTAMA”;

Menimbang, bahwa berdasarkan perbedaan antara bukti P-1 dengan Bukti T-3, maka terhadap perbedaan isi ketentuan Sanksi dalam Pasal 1 ayat 1.4 tersebut, Majelis Hakim lebih mempedomani ketentuan Pasal 1 ayat 1.4. mengenai Sanksi dari Bukti P-1, karena setiap halaman dari bukti P-1 tersebut telah dilegalisasi oleh Notaris Mansur Ishak, S.H., (Turut Tergugat II) tanggal 11 Februari 2022 dengan Nomor: 09/L/2022, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 56 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap bukti T-3 harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana telah tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 2 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan, karena ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta menggariskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum angka 3;

Menimbang, bahwa Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), menegaskan bahwa:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”;

Menimbang, bahwa Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), menegaskan bahwa:

“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.”;

Menimbang, bahwa Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), menegaskan bahwa:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”;

Hal. 24 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menegaskan bahwa:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”;

Menimbang, bahwa Prof. Subekti dalam bukunya *“Hukum Perjanjian”*, (Jakarta: 1985), menyatakan bahwa bentuk-bentuk Wanprestasi adalah sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
2. Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum dan pendapat Ahli di atas, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

1. Bahwa terdapat 4 (empat) bentuk Wanprestasi, yang mana apabila telah terpenuhi salah satunya, telah pihak yang dimaksud dapat dinyatakan telah melakukan Wanprestasi, yaitu sebagai berikut:
 - Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
 - Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
 - Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat;
 - Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan;
2. Bahwa agar pihak yang dimaksud dapat dikatakan telah melakukan Wanprestasi, maka pihak yang merasa dirugikan harus memperingatinya terlebih dahulu secara sah dan patut kepada pihak yang dimaksud bahwa ia telah melakukan Wanprestasi;
3. Bahwa apabila pihak yang dimaksud telah melakukan Wanprestasi, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut Pemenuhan Perikatan, Ganti Rugi, Pemenuhan Perikatan dengan ganti rugi, Pemutusan Perikatan, dan Pemutusan Perikatan dengan ganti rugi;
4. Bahwa apabila pihak yang dimaksud telah melakukan Wanprestasi, dan pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi, maka pihak yang dimaksud memiliki kewajiban untuk melakukan ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan;

Hal. 25 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap surat gugatan dan surat jawab jinawab dengan cermat, bila dihubungkan dengan bukti P-5a berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, bukti P-5b berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, bukti P-5c berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, bukti P-5d berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, bukti P-5e berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, bukti P-5f berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, bukti P-5g berupa Resi Bukti Transfer Pembayaran, dan bukti P-6 berupa Kuitansi Tanda Terima Pembayaran, maka didapatkan fakta hukum bahwa sesuai dengan jadwal yang telah disepakati dalam PPJB tanggal 11 Februari 2022, Penggugat selaku PIHAK KEDUA telah melakukan pembayaran kedua sebesar Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*) yang dikirimkan ke rekening BCA dengan No. Rekening: 0291408001 atas nama Daden Rachmat Djuanda (Tergugat IV);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap surat gugatan dan surat jawab jinawab dengan cermat, maka diketahui dari posita angka 5 halaman 5 pada surat gugatan Penggugat bahwa pada pokoknya Penggugat menyatakan tidak melakukan pembayaran yang sesuai jadwal karena Penggugat seharusnya telah melakukan Pembayaran Ketiga sebagaimana dimaksud dalam PPJB tanggal 11 Februari 2022 berupa pelunasan sebesar Rp2.230.000.000,00 (*dua miliar dua ratus tiga puluh juta rupiah*) dilakukan pada tanggal 1 April 2022, yang mana terhadap dalil tersebut, Para Tergugat tidak dapat menangkis melalui bukti T-1 sampai dengan T-10 yang diajukan oleh Para Tergugat, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa ketentuan dalam Pasal 1 ayat 1.4 PPJB tanggal 11 Februari 2022 tersebut wajib diterapkan, yaitu Para Tergugat selaku PIHAK PERTAMA wajib mengembalikan kepada Penggugat selaku PIHAK KEDUA (pembayaran kedua) sebesar Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap surat gugatan dan surat jawab jinawab dengan cermat, bila dihubungkan dengan bukti P-7 berupa Surat Somasi, bukti P-7a berupa Resi Bukti Pengiriman, bukti P-7b berupa Resi Bukti Pengiriman, bukti P-7c berupa Resi Bukti Pengiriman, bukti P-7d berupa Resi Bukti Pengiriman, dan bukti P-7e berupa Resi Bukti Pengiriman, P-8 berupa Surat Jawaban Somasi, P-9a berupa Surat Tanggapan, dan bukti P-9b berupa Resi Bukti Pengiriman, maka didapatkan fakta hukum bahwa Para Tergugat belum melakukan pengembalian kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*), dan Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengingatkan Para Tergugat untuk menjalankan kewajibannya tersebut, yang mana terhadap peringatan tersebut, Para Tergugat tetap lalai serta tidak bersedia mengembalikan uang pembayaran kedua tersebut kepada Penggugat;

Hal. 26 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa terhadap rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, Para Tergugat dengan bukti suratnya yaitu T-1 sampai dengan T-10 tidak dapat menangkis dalil gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Februari 2022 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Mansur Ishak, S.H., (Turut Tergugat II) tanggal 11 Februari 2022 dengan Nomor: 09/L/2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana telah tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 3 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan dengan perbaikan amar;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum angka 4;

Menimbang, bahwa menurut J. Satrio dalam buku Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya, terdapat 3 (tiga) jenis bunga, sebagai berikut:

1. Bunga Moratoire, yaitu bunga yang terhutang karena Debitur terlambat memenuhi kewajiban membayar sejumlah uang;
2. Bunga Konvensional, yaitu bunga yang disepakati para pihak; dan
3. Bunga Kompensatoire, yaitu semua bunga, di luar bunga yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa Pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menegaskan bahwa::

“Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undangundang khusus. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya,. kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum.”;

Menimbang, bahwa berdasarkan buku “Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata”, (Bandung: 2000), yang ditulis oleh Riduan Syahrani, S.H., halaman 236, besaran Bunga Moratoire adalah **6%(enam persen) pertahun** mengacu pada ketentuan Staatblad tahun 1848 No. 22. berdasarkan Pasal 1250 KUHPerdata sebagaimana tersebut di atas;

Hal. 27 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa terhadap frasa “*wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan*” pada Pasal 1250 KUHPerdara, Majelis Hakim berpendapat bahwa **bunga moratoir wajib dibayar dan berlaku berdasarkan Putusan Pengadilan**;

Menimbang, bahwa dalam buku “*Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*”, (Bandung: 2000), yang ditulis oleh Riduan Syahrani, S.H., halaman 237, bunga moratoir dihitung sejak Tergugat lalai, sebagaimana berikut:

“Dalam 2 buah Putusan lagi yaitu Putusan tanggal 04-12-1975 No. 804 K /Sip/1973 dan tanggal 10-02-1976 No. 1931 K/Sip/1973 Mahkamah Agung telah membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi yang mengabulkan tuntutan Penggugat mengenai pembayaran sejumlah uang pinjaman pokok ditambah bunga 6% setahun terhitung mulai Tergugat lalai sampai lunas membayar hutang pokok”;

Menimbang, bahwa terhadap Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2031 K/Pdt/2019 tanggal 14 Agustus 2019 yang mengabulkan Petitem Penggugat mengenai pengenaan bunga moratoir kepada Tergugat sebesar **6% (enam persen) pertahun** terhitung sejak Tergugat lalai (terlambat menyerahkan unit apartemen);

Menimbang, bahwa **6% (enam persen) pertahun adalah 0,5% (nol koma lima persen) perbulan**, sehingga terhadap tuntutan 1,90% (satu koma sembilan persen) perbulan yang dimaksud dalam surat gugatan Penggugat akan disesuaikan menjadi 0,5% (*nol koma lima persen*) perbulan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan-ketentuan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa rumus perhitungan **bunga moratoir adalah (jumlah kewajiban) x 0,5% x (jarak waktu dari semenjak waktu Para Tergugat dinyatakan lalai oleh Penggugat sampai dengan waktu Putusan dibacakan dalam hitungan bulan)**;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum di atas, diketahui bahwa Para Tergugat berkewajiban membayar uang Pembayaran Kedua sebesar Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*);

Menimbang, bahwa jarak waktu dari semenjak waktu Para Tergugat dinyatakan lalai oleh Penggugat sampai dengan waktu putusan ini dibacakan dalam hitungan bulan adalah dari 9 Juni 2022 (Vide: Bukti P-7 sampai dengan P-7e) sampai dengan 6 Maret 2023 (waktu putusan ini dibacakan), yaitu 9 (sembilan) bulan kurang 3 (tiga) hari, namun akan Majelis Hakim genapkan menjadi 9 (sembilan) bulan guna memudahkan dalam melakukan perhitungan bunga muratoir;

Hal. 28 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum di atas, maka perhitungannya adalah sebagai berikut: $Rp500.000.000,00 \times 0,5\% \times 9 \text{ bulan} = Rp22.500.000,00$ (*dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*);

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Para Tergugat berkewajiban untuk membayar uang Pembayaran Kedua kepada Penggugat sebesar $Rp500.000.000,00$ (*lima ratus juta rupiah*) ditambah dengan bunga moratoir sebesar $Rp22.500.000,00$ (*dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*), sehingga totalnya menjadi $Rp522.500.000,00$ (*lima ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap Bukti P-10, diketahui bahwa Penggugat tetap tidak dapat membuktikan secara rinci terhadap kerugian immateril yang dialami oleh Penggugat, maka terhadap tuntutan ganti rugi immateril tersebut akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana telah tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 4 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan dengan perbaikan amar sesuai dengan tuntutan subsidair Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum angka 5 dan angka 6;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim dalam perkara *a quo* tidak meletakkan sita jaminan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 5 dan angka 6 adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum angka 7;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan, dan surat jawab-jinawab serta alat bukti dalam perkara ini, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang menunjukkan terpenuhinya ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR maupun Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1975 *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1978 yang diperbaharui dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Syarat Penjatuhan Putusan Serta Merta, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 7 adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum angka 8;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, oleh karena dalam perkara *a quo* Para Tergugat berada di pihak yang kalah, oleh

Hal. 29 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



karenanya Para Tergugat harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang mana besarnya akan disebutkan di dalam amar putusan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 8 adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum angka 9;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang tidak hadir dalam perkara *a quo* untuk patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 9 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan ini beralasan dan tidak melawan hukum, maka petitum angka 1 haruslah dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat dalam Konvensi, sehingga dalam gugatan rekonvensi perkara *a quo*, Para Tergugat dalam Konvensi disebut dengan Para Penggugat dalam Rekonvensi, dan Penggugat dalam Konvensi disebut dengan Tergugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara konvensi Para Tergugat dalam Konvensi / Para Penggugat dalam Rekonvensi sudah dinyatakan melakukan Wanpretasi dan dihukum untuk membayar ganti rugi, maka gugatan rekonvensi dalam perkara *a quo* tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan di atas, oleh karena dalam perkara *a quo* Para Tergugat dalam Konvensi / Para Penggugat dalam Rekonvensi berada di pihak yang kalah, oleh karenanya Para Tergugat dalam Konvensi / Para Penggugat dalam Rekonvensi harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang mana besarnya akan disebutkan di dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan dalam beberapa pasal di HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan KUHPerduta, serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

Hal. 30 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



MENGADILI:

I. Dalam Konvensi:

I.I. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat;

I.II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Februari 2022 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan wanprestasi melanggar ketentuan Pasal 1 ayat 1.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Februari 2022 karena tidak mengembalikan uang Pembayaran Kedua sebesar Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang Pembayaran Kedua kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*) dan membayar bunga sebesar Rp22.500.000,00 (*dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*), sehingga totalnya menjadi Rp522.500.000,00 (*lima ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*);
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada Putusan perkara ini;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi / Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp2.145.000,00 (*dua juta seratus empat puluh lima ribu rupiah*);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis, tanggal 2 Maret 2023 oleh kami, Samuel Ginting, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Raden Ari Muladi, S.H., dan Delta Tamtama, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk

Hal. 31 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.



berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel. tanggal 10 Agustus 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Syafrinaini, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Raden Ari Muladi, S.H.

Samuel Ginting, S.H., M.H.

Delta Tamtama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Syafrinaini, S.H., M.H.

Rincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp	100.000,00
3. Penggandaan	:	Rp	125.000,00
4. Biaya Panggilan	:	Rp	1.790.000,00
5. PNBP Panggilan	:	Rp	80.000,00
6. Materai	:	Rp	10.000,00
7. Redaksi	:	Rp	10.000,00 +
Jumlah	:	Rp	2.145.000,00

(dua juta seratus empat puluh lima ribu rupiah)

Hal. 32 dari 32 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 729/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.

Disclaimer

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