



P U T U S A N.

NOMOR : 502/PDT/2017/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sdri. D. DAMAJANTI SUTARDI, beralamat di Jalan Mesjid Kebun Jeruk Nomor 49, RT. 001/RW. 007, Kelurahan Maphar, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya YUZARMANSYAH, SH.,MH. dkk., Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Law Office “YR” beralamat di Komplek Perum Perdagangan Blok M No.16 Desa Sumber Jaya Tambun Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 076/SK-YR/III/2016 tanggal 11 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi ;**

L a w a n:

1. **TJHIN SETIADI SUTANTO**, beralamat di Jalan Dokter Kusumaatmaja Nomor 52, RT. 010/RW. 004, Kelurahan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tommi S. Siregar, SH.LL.M, dan Dakila E. Pattipeilohy, SH. Para Advokat pada Kantor Hukum TOMMI S. SIREGAR, berkantor di STC Senayan Lantai 4 Unit 1001, Jalan Asia Afrika, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 September 2016, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi ;**
2. **Drs. WIJANTO SUWONGSO, SH**, selaku Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jalan Cideng Timur 75 A-B, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;**

Pengadilan Tinggi DKI tersebut ;

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut di atas;

Hal 1 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berkas perkara Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 674/Pdt. G/2014/PN.Jkt.Brt., tanggal 8 September 2015, serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara aquo ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 22 Desember 2014, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 22 Desember 2014, dibawah Register Nomor 674/Pdt.G/2014/PN. JKT.BRT, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya, TERGUGAT adalah Debitor dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten (selanjutnya disebut "Bank BJB") ;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Sertifikat Hak Milik Nomor 183/Maphar milik TERGUGAT (selanjutnya disebut "SHM Nomor 183") merupakan jaminan kredit dari Bank BJB yang digunakan oleh TERGUGAT ;
3. Bahwa SHM Nomor 183 hampir dilelang, disebabkan karena TERGUGAT tidak mengembalikan kewajibannya kepada Bank BJB, akibat hal tersebut TERGUGAT minta bantuan temannya agar dapat melunasi kewajibannya kepada Bank BJB dengan maksud menjual SHM Nomor 183 kepada pihak lain, sehingga PENGGUGAT lah yang bersedia membantu permasalahannya TERGUGAT, sebagaimana PENGGUGAT membantu pendanaan TERGUGAT untuk membiayai proses peningkatan permohonan Roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat ;
4. Bahwa saat itu memang jual beli belum dapat dilaksanakan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, karena SHM Nomor 183 harus ditebus dari Bank BJB ;
5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 24 Juli 2014, PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat untuk melaksanakan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT yang berlokasi di Jalan Mesjid Kebun Jeruk Nomor 49 RT/RW 001/007 Maphar – Tamansari, Jakarta Barat (selanjutnya disebut "Objek Jual Beli"), sebagaimana ternyata dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 67 Tanggal 24 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Turut TERGUGAT (Bukti P-1) (selanjutnya disebut "APJB Nomor 67") ;
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 APJB Nomor 67, PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran atas Objek Jual Beli tersebut, sebesar Rp.2.360.000.000,- (dua miliar tiga ratus enam puluh juta Rupiah) (Bukti P-2), sedangkan sisanya sebesar

Hal 2 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta Rupiah) pada tanggal 25 September 2014 siap dibayarkan kepada TERGUGAT bersamaan dengan saat pengosongan Objek Jual Beli serta penandatanganan Akta Jual Beli. Namun pada tanggal 23 September 2014, TERGUGAT lah yang belum mengosongkan Objek Jual Beli tersebut ;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 APJB Nomor 67, TERGUGAT wajib mengosongkan Objek Jual beli selambat-lambatnya 2 (dua) bulan terhitung sejak ditandatanganinya APJB Nomor 67, yaitu tanggal 25 September 2014; Pasal 3 APJB Nomor 67

"Sisanya pelunasan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) akan dibayarkan bersamaan pada saat pengosongan dan penandatanganan Akta Jual beli, selambat-lambatnya 2 (dua) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akta ini, yaitu tanggal dua puluh lima september dua ribu empat belas (25-09-2014)";

8. Bahwa walaupun telah ditetapkan sampai dengan tanggal 25 September 2014, TERGUGAT wajib mengosongkan Objek Jual Beli, namun sampai dengan tanggal yang ditetapkan tersebut TERGUGAT belum melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengosongan Objek Jual Beli;
9. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2014, melalui Surat Pernyataannya yang dibuat di atas materai (Bukti P-3) TERGUGAT telah mengajukan permohonan kepada PENGUGAT untuk memperpanjang jangka waktu pengosongan sampai dengan akhir Nopember 2014 ;
10. Bahwa walaupun berdasarkan ketentuan Pasal 3 APJB Nomor 67 Objek Jual Beli harus telah kosong, bahkan atas permohonan TERGUGAT sendiri yang menyatakan bahwa Objek Jual Beli akan kosong sampai dengan akhir Nopember 2014, namun sampai dengan tanggal yang dikeluarkan surat peringatan/somasi PENGUGAT (Bukti P-4 dan Bukti P-5), TERGUGAT belum juga mengosongkan Objek Jual Beli ;
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, TERGUGAT terbukti telah melanggar ketentuan dalam APJB Nomor 67, bahkan melanggar janjinya sendiri sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan tanggal 27 Oktober 2014, dimana perbuatan tersebut sangat merugikan PENGUGAT baik secara material maupun moril ;
12. Bahwa karena gagalnya TERGUGAT untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan ketentuan Pasal 5 APJB Nomor 67 diatur bahwa apabila sampai dengan tanggal yang ditetapkan (25 September 2014) TERGUGAT belum melakukan pengosongan, TERGUGAT wajib membayar ganti rugi

Hal 3 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.1.500.000,-/hari keterlambatan pengosongan atau sampai dengan gugatan ini didaftarkan dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.2.429.000.000,- (dua milyar empat ratus dua puluh sembilan juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Pembayaran PENGUGAT untuk melaksanakan pembayaran Objek Jual Beli sebesar Rp.2.360.000.000,- (dua miliar tiga ratus enam puluh juta Rupiah);
- b. TERGUGAT wajib membayar ganti rugi sebesar Rp.1.500.000,-/hari keterlambatan pengosongan atau sampai dengan Surat Peringatan/Somasi ke 2 (dua) PENGUGAT sebesar Rp.69.000.000,- (enam puluh sembilan juta Rupiah) ;

13. Bahwa Pasal 1239, Pasal 1241, Pasal 1244 dan Pasal 1246 KUHPdata tentang Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan menyatakan :

Pasal 1239 KUHPdata:

"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga."

Pasal 1241 KUHPdata:

"Apabila perikatan tidak dilaksanakannya, maka si berpiutang boleh juga dikuasakan supaya ia sendirilah mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang."

Pasal 1244 KUHPdata:

"Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga ..."

Pasal 1246 KUHPdata:

"Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan pengantiannya, terdiri pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya ..."

Dengan demikian berdasarkan hukum, patut bila TERGUGAT dihukum mengganti kerugian akibat wanprestasinya terhadap PENGUGAT ;

14. Bahwa wanprestasinya TERGUGAT menunjukkan bahwa TERGUGAT mempunyai itikad tidak baik dalam melaksanakan APJB Nomor 67 dan hal ini jelas bahwa TERGUGAT telah merugikan PENGUGAT karena dengan tidak mentaati APJB Nomor 67 yaitu melakukan pengosongan Objek Jual

Hal 4 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli, menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian secara material maupun moral ;

15. Bahwa untuk menjamin terlaksananya kewajiban TERGUGAT pada diktum posita 12 gugatan ini, pantas kiranya jika PENGGUGAT juga membebankan kepada TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.500.000,- untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi Putusan a quo dalam perkara ini ;
16. Bahwa untuk menjamin pembayaran kewajiban TERGUGAT berdasarkan putusan perkara ini dan supaya gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak sia-sia, pantaslah jika Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat segera sesudah Gugatan ini didaftarkan, meletakkan sita jaminan atas harta dan kepemilikan TERGUGAT baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang terletak di Jalan Mesjid Kebun Jeruk Nomor 49 RT. 001/RW. 007 Kelurahan Maphar Kecamatan Tamansari Jakarta Barat ;
17. Bahwa demikian juga dengan Turut TERGUGAT, sebagai pihak yang membuat APJB Nomor 67 dalam menjalankan tugas dalam jabatannya memeriksa secara teliti dokumen yang dipakai sebagai dasar bagi pembuatan APJB Nomor 67, sehingga Turut TERGUGAT dapat menyimpan SHM Nomor 183 milik TERGUGAT dan tidak memberikan kepada pihak-pihak lain tanpa sepengetahuan PENGGUGAT, mencegah terjadinya perbuatan dan upaya-upaya yang merugikan pihak lain, seperti yang dilakukan TERGUGAT kepada PENGGUGAT ;
18. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta-fakta yang tidak terbantahkan, maka sangat beralasan jika Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan atau upaya hukum lainnya, termasuk adanya perlawanan, Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
19. Bahwa karena perkara ini timbul akibat wanprestasi TERGUGAT, maka TERGUGAT, patut apabila biaya perkara dibebankan terhadap TERGUGAT. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat memutuskan sebagai berikut :
 1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;

Hal 5 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 67 Tanggal 24 Juli 2014, antara PENGUGAT selaku pembeli dengan TERGUGAT selaku penjual, yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH., Notaris Jakarta (Turut TERGUGAT) ;
3. Menyatakan TERGUGAT wanprestasi terhadap PENGUGAT berkaitan dengan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 67 Tanggal 24 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH., Notaris Jakarta ;
4. Menghukum TERGUGAT untuk melakukan pengosongan rumah yang terletak di Jalan Mesjid Kebun Jeruk Nomor 49 RT. 001/RW. 007 Kelurahan Maphar Kecamatan Tamansari Jakarta Barat ;
5. Memerintahkan TERGUGAT untuk melakukan pengosongan rumah yang terletak di Jalan Mesjid Kebun Jeruk Nomor 49 RT. 001/RW. 007 Kelurahan Maphar Kecamatan Tamansari Jakarta Barat ;
6. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi kepada PENGUGAT sebesar Rp.2.429.000.000,- (dua milyar empat ratus dua puluh sembilan juta Rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Pembayaran PENGUGAT untuk melaksanakan pembayaran Objek Jual Beli sebesar Rp.2.360.000.000,- (dua miliar tiga ratus enam puluh juta Rupiah);
 - b. TERGUGAT wajib membayar ganti rugi sebesar Rp.1.500.000,-/hari keterlambatan pengosongan atau sampai dengan Surat Peringatan/Somasi ke 2 (dua) PENGUGAT sebesar Rp.69.000.000,- (enam puluh sembilan juta Rupiah) ;
7. Menghukum TERGUGAT kepada PENGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.500.000,- untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi Putusan a quo dalam perkara ini ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta dan kepemilikan TERGUGAT baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang terletak di Jalan Mesjid Kebun Jeruk Nomor 49 RT. 001/RW. 007 Kelurahan Maphar Kecamatan Tamansari Jakarta Barat ;
9. Memerintahkan Turut TERGUGAT untuk dapat menyimpan SHM Nomor 183 milik TERGUGAT dan tidak memberikan kepada pihak-pihak lain tanpa sepengetahuan PENGUGAT ;
10. Menghukum Turut TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ;

Hal 6 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum, baik bantahan, perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

12. Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara;

Atau:

Jika Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 25 Maret 2015 sebagai berikut :

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

a. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).

Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada posita 1, 2, 3 dan 4, Penggugat mendalilkan yang pada intinya bahwa Tergugat adalah Debitor dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (selanjutnya disebut Bank BJB), yang mana Tergugat mempunyai kredit di Bank BJB dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 183/Maphar milik Tergugat (selanjutnya disebut SHM No. 183/Maphar) dengan demikian jelaslah seharusnya Bank BJB yang merupakan Kreditur Tergugat masuk sebagai para pihak dalam Gugatan/harus ditarik sebagai Tergugat/Turut Tergugat karena Bank BJB tersebut mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat, Penggugat dan objek Gugatan yang di dalilkan Penggugat, sebagaimana dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 1, 2, 3 dan 4, maka sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 201K / Sip / 1974, tanggal 28 Januari 1976, yang pada intinya menyatakan : "Dalam hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian Turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan Turut Tergugat, yaitu orang-orang, bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikut sertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan"; Gugatan yang kurang pihak haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

b. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kabur (Obscure Libel Exceptie).

1) Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada posita poin 3 halaman 1,

Hal 7 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mendalilkan bahwa SHM No. 183/Maphar milik Tergugat hampir dilelang, padahal kenyataannya Tergugat tidak pernah ada masalah mengenai pembayaran kredit di Bank BJB, justru Penggugatlah yang menawarkan diri untuk membeli tanah dan bangunan milik Tergugat berdasarkan SHM No. 183/Maphar;

2) Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada posita poin 6 halaman 2, Penggugat mendalilkan telah melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran atas objek jual beli sebesar Rp. 2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) sesuai dengan ketentuan dalam pasal APJB No. 67, padahal faktanya disebutkan dalam pasal APJB No. 67, sebagai berikut :

- “ Pengikatan Untuk Jual Beli telah terjadi dan dilangsungkan dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ;
- Dan jumlah tersebut sebelum akta ini ditandatangani, Pihak Kedua membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;
- Pada saat akta ini ditandatangani, Pihak Kedua membayar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 1.995.000.000,- (satu milyar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - Sebesar Rp. 1.670.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh juta rupiah) untuk pelunasan kredit Pihak Pertama pada BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN ;
 - Sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah), akan diterima sendiri oleh Pihak Pertama, pada rekeningnya di Bank Central Asia nomor 401022 7271 ;
 - Sisanya (pelunasan) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) akan dibayarkan bersamaan pada saat pengosongan dan penandatanganan Akta Jual Belinya, selambat-lambatnya 2 (dua) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akta ini, yaitu tanggal dua puluh lima September dua ribu empat belas (25-09-2014)” ;

Dengan demikian berdasarkan uraian pasal 3 APJB Nomor 67

Hal 8 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diatas, bahwasannya Penggugat (Pihak Kedua) baru melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran atas Objek Jual Beli tersebut adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 1.0000.000.000,- (satu milyar rupiah) bukan sebesar Rp. 2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dengan sisa pelunasan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sedangkan dalam posita 7 halaman 2 Penggugat juga mendalilkan sisa pelunasan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan demikian telah nampak secara jelas Gugatan Penggugat tidak konsisten, tidak jelas dan kabur ;

3) Bahwa dalam Gugatan Penggugat baik posita maupun petitum, Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp. 2.429.000.000,- (dua milyar empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- a. “ Pembayaran Penggugat untuk melaksanakan pembayaran Objek Jual Beli sebesar Rp. 2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) ;
- b. TERGUGAT wajib membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000,-/hari keterlambatan pengosongan atau sampai dengan Surat Peringatan/Somasi ke 2 (dua) PENGGUGAT sebesar Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta Rupiah).” ;

Selain itu Penggugat juga meminta kepada Tergugat untuk melakukan pengosongan rumah milik Tergugat yang tertuang dalam petitum Gugatan Penggugat pada poin 5 yang berbunyi sebagai berikut : “Memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan pengosongan rumah yang terletak di Jalan Mesjid Kebun Jeruk Nomor 49 RT. 001/RT. 007 Kelurahan Maphar Kecamatan Tamansari Jakarta Barat.” ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas sudah jelas bahwa Gugatan Penggugat tidak konsisten, tidak jelas dan kabur disebabkan permintaan ganti rugi dan Penggugat tidak tepat dan bertentangan dengan permintaan untuk melakukan pengosongan rumah milik Tergugat, karena Penggugat meminta ganti rugi yang

Hal 9 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



merupakan suatu kewajiban yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat untuk proses Jual Beli tersebut, sedangkan Penggugat sendiri meminta kepada Tergugat untuk melakukan pengosongan rumah milik Tergugat walaupun faktanya hingga saat ini Penggugat belum juga melakukan pembayaran sisa pelunasan kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan demikian telah nampak jelas Penggugat menginginkan rumah milik Tergugat secara cuma-cuma/gratis tanpa melakukan pembayaran apalagi pelunasan ;

- 4) Bahwa sebagaimana kutipan disebutkan dalam pasal APJB Nomor 67, sebagai berikut:

“Bilamana pada tanggal yang telah ditetapkan sebagaimana diuraikan diatas, Pihak Kedua telah siap melakukan jual beli dengan pembayaran sisa harga penjualan, akan tetapi Pihak Pertama tidak/belum dapat melakukan jual-beli karena belum siap mengosongkan dan serah terima bangunan, maka Pihak Pertama dikenakan ganti rugi sebesar Rp. 1. 500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per hari.”

Dengan demikian terlihat jelas dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 12 dalam Gugatannya sangat bertentangan dengan Pasal APJB Nomor 67 tersebut. Dimana Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp. 2.429.000.000,- (dua milyar empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- a. “ Pembayaran Penggugat untuk melaksanakan pembayaran Objek Jual Beli sebesar Rp. 2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) ;
- b. TERGUGAT wajib membayar ganti rugi sebesar Rp.1.500.000,-/hari keterlambatan pengosongan atau sampai dengan Surat Peringatan/Somasi ke 2 (dua) PENGUGAT sebesar Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta Rupiah)” ;

Berdasarkan perbandingan uraian Pasal APJB Nomor 67 dengan permintaan ganti rugi tersebut diatas, jelas telah terjadi perbedaan yang nyata dan oleh karena perbedaan yang nyata tersebut maka Gugatan Penggugat dalam posita poin 12 dan

Hal 10 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



petitum poin 6 ini telah tidak jelas dan kabur, apakah Penggugat ingin meminta pengosongan rumah milik Tergugat atau meminta uang pengembalian pembayaran jual beli sebesar Rp. 2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan sebesar Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta Rupiah) sebagai uang ganti rugi keterlambatan pengosongan objek jual beli ;

- 5) Bahwa objek Gugatan Penggugat (objek perkara) adalah berdasarkan APJB No. 67 dan SHM No. 183/Maphar milik Tergugat merupakan objek jual beli atas APJB No. 67, yang mana seharusnya petitum dalam Gugatan Penggugat mengacu pada ketentuan APJB No. 67 tersebut, namun kenyataannya petitum dalam Gugatan Penggugat tidak jelas dan banyak menyimpang dari objek perkara, tidak sesuai dengan ketentuan APJB No. 67, oleh karena hal tersebut berdasarkan ketentuan Yunisprudensi MA-RI No. 663.K/Sip/1973, tanggal 6 Agustus 1973, menyatakan sebagai berikut :

“ Petitum yang tidak mengenai hak yang menjadi objek dalam perkara harus ditolak ” ;

Dan Yunisprudensi MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan sebagai berikut :

“ Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ” ;

Berdasarkan uraian 1 sampai dengan 5 diatas maka dapat disimpulkan bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat atau pun petitum telah tidak jelas, kabur dan tidak mengenai hal yang menjadi objek perkara, maka sebagaimana Yunisprudensi tersebut diatas Gugatan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

- c. Penggugat Telah Mengajukan Gugatannya Secara Licik (Exceptio Doli Praesentis) ;

Bahwa dengan di ajukannya gugatan ini oleh Penggugat, telah jelas dan terang benderang bahwa sebenarnya Penggugat melakukan gugatan secara licik dalam upaya untuk memperoleh keuntungan financial semata sebagaimana dapat dilihat pada fakta-fakta hukum berikut :

Hal 11 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



- 1) Bahwa Penggugat telah mengetahui semua ketentuan untuk proses jual beli diatur berdasarkan APJB No. 67, sebagaimana dalam pasal I disebutkan sebagai berikut :

“ Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri akan menjual hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua, demikian Pihak Kedua berjanji dan mengikat diri akan membeli hak atas tanah dan bangunan tersebut dari Pihak Pertama, segera setelah sisa pembayaran sebagaimana diuraikan dibawah dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama” ;

Dengan demikian telah nampak jelas bahwa jual beli terjadi setelah adanya pembayaran pelunasan dari Penggugat (Pihak Kedua) kepada Tergugat (Pihak Pertama) maka dari itu Penggugat tidak ada hak untuk meminta pengosongan dikarenakan Penggugat tidak bersedia melakukan pelunasan sampai pada waktu yang telah ditentukan;

- 2) Bahwa Penggugat juga mengetahui batas waktu untuk melakukan pelunasan tersebut diatur dalam pasal APJB No. 67 yakni “selambat-lambatnya 2 (dua) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akta ini, yaitu tanggal dua puluh lima September dua ribu empat belas (25-09-2014)” ;

Dengan demikian telah nampak jelas bahwasannya dari Penggugatlah yang tidak ada itikad baik dan tidak ada kesiapan untuk melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pelunasan hingga batas waktu yang telah ditentukan diatas, malah dengan liciknya Penggugat membuatkan Surat Pernyataan untuk Tergugat tertanggal 27 Oktober 2014 yang isinya direkayasa oleh Penggugat seolah-olah dengan pernyataan tersebut Tergugat telah meminta perpanjangan pengosongan rumah padahal faktanya Penggugatlah yang tidak siap melakukan pembayaran sisa pelunasan pada tanggal 25-09-2014 sehingga Penggugat meminta Tergugat untuk melakukan pengosongan terlebih dahulu tanpa melunasi sisanya (pelunasan) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), lagi pula isi Surat Pernyataan tersebut adalah intinya untuk mengembalikan uang yang telah diterima Tergugat dan Penggugat karena hingga pada batas waktu pelunasan yang telah ditentukan tersebut diatas Penggugat tidak bersedia juga untuk melakukan pembayaran sisa pelunasan ;

Hal 12 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



- 3) Bahwa Penggugat juga mengetahui secara jelas bahwa berdasarkan pasal APJB No. 67 disebutkan bahwa Pengikatan Untuk Jual beli dilangsungkan dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan pembayaran yang telah dilakukan Penggugat baru sebesar Rp. 2.0000.000.000,- (dua milyar rupiah) jadi sisanya yang sebenarnya Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tetapi faktanya Penggugat mendalilkan sisanya sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) ;
- 4) Bahwa dalam Gugatannya Penggugat meminta pengosongan rumah milik Tergugat dan menyita barang bergerak milik Tergugat, selain itu Penggugat juga menuntut ganti rugi pengembalian uang Penggugat menjadi sebesar Rp. 2.429.000.000,- (dua milyar empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) yang mana ganti rugi tersebut yakni :
 - a. “ Pembayaran Penggugat untuk melaksanakan pembayaran Objek Jual Beli sebesar Rp. 2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) ;
 - b. TERGUGAT wajib membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000,-/hari keterlambatan pengosongan atau sampai dengan Surat Peringatan /Somasi ke 2 (dua) PENGUGAT sebesar Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta Rupiah).” Dengan demikian telah nampak jelas kelicikan yang dilakukan Penggugat yakni ingin memperoleh harta benda milik Tergugat dengan secara cuma-Cuma/gratis ;
- 5) Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti bahwa Penggugat mengajukan gugatannya secara licik dalam upaya memperoleh keuntungan financial semata. Oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onavakelijk verklaard) ;

2. DALAM POKOK PERKARA

- a. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita poin 3 yang menyatakan SHM No. 183/Maphar milik Tergugat hampir dilelang oleh Bank BJB maka dengan itu Tergugat mensomeer Penggugat untuk membuktikan dalil tersebut yakni mengenai bukti Surat Pemberitahuan dari Bank BJB yang

Hal 13 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan kepada Tergugat dalam hal akan dilakukan pelelangan tersebut, padahal faktanya Tergugat sama sekali tidak ada masalah untuk pembayaran kredit di Bank BJB ;

- b. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita poin 6 yang menyatakan bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran atas objek jual beli tersebut sebesar Rp. 2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) pada tanggal 25 September 2014 siap dibayarkan kepada Tergugat bersamaan dengan saat pengosongan objek jual beli serta penandatanganan Akta Jual Beli, namun pada tanggal 23 September 2014 dikatakan bahwa Tergugat belum mengosongkan objek jual beli tersebut, padahal faktanya sesuai dengan ketentuan dalam pasal 3 APJB sudah dijelaskan bahwa Penggugat baru melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) bukan sebesar Rp. 2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) sehingga sisanya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) bukan sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah), maka dari itu Tergugat mensomeer Penggugat untuk membuktikan dalil Penggugat yang menyatakan siap untuk melakukan pelunasan pada tanggal 25 September 2014, faktanya yakni Penggugat tidak pernah ada kesiapan untuk melakukan pelunasan sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan tersebut diatas. Dalil lainnya yang menyatakan Tergugat belum mengosongkan objek jual beli pada tanggal 23 September 2014 adalah dalil yang mengadagada dan tidak berdasarkan ketentuan APJB No. 67, yang mana batas waktu pengosongan bersamaan dengan pelunasan dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akta ini, yaitu tanggal dua puluh lima September dua ribu empat belas (25-09-2014) bukan pada tanggal 23 September 2014, tetapi faktanya tidak pernah ada pelunasan hingga saat ini sehingga Tergugat mengkhawatirkan bilamana dilakukan pengosongan terlebih dahulu tanpa disertai dengan pelunasan, dikhawatirkan Penggugat akan menguasai secara

Hal 14 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



penuh tanah dan bangunan milik Tergugat tanpa melakukan pembayaran sisa pelunasan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

- c. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita poin 9, poin 10 dan poin 11 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat melalui surat pernyataannya pada tanggal 27 Oktober 2014 telah mengajukan permohonan kepada Penggugat untuk memperpanjang jangka waktu pengosongan sampai dengan akhir November 2014, pada kenyataannya Surat Pernyataan tersebut direkayasa oleh Penggugat seolah-olah dengan pernyataan tersebut Tergugat telah meminta perpanjangan pengosongan rumah padahal faktanya Penggugatlah yang tidak siap melakukan pembayaran sisa pelunasan pada tanggal 25-09-2014 sehingga Penggugat meminta Tergugat untuk melakukan pengosongan terlebih dahulu tanpa melunasi sisanya (pelunasan) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), lagi pula isi Surat Pernyataan tersebut adalah intinya untuk mengembalikan uang yang telah diterima Tergugat dan Penggugat karena hingga pada batas waktu pelunasan yang telah ditentukan tersebut diatas Penggugat tidak bersedia juga untuk melakukan pembayaran sisa pelunasan ;

- d. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada posita pOifl 12, karena sebagaimana kutipan disebutkan dalam pasal APJB Nomor 67, sebagai berikut :

“ Bilamana pada tanggal yang telah ditetapkan sebagaimana diuraikan diatas, Pihak Kedua telah siap melakukan jual beli dengan pembayaran sisa harga penjualan, akan tetapi Pihak Pertama tidak/belum dapat melakukan jual-beli karena belum siap mengosongkan dan serah terima bangunan, maka Pihak Pertama dikenakan ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per hari ” ;

Dengan demikian terlihat jelas dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 12 dalam Gugatannya sangat bertentangan dengan Pasal APJB Nomor 67 tersebut. Dimana Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp. 2.429.000.000- (dua milyar empat ratus dua puluh sembilan juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :



- a. “ Pembayaran Penggugat untuk melaksanakan pembayaran Objek Jual Beli sebesar Rp. 2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) ;
- b. TERGUGAT wajib membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000,-/hari keterlambatan pengosongan atau sampai dengan Surat Peringatan/Somasi ke 2 (dua) PENGGUGAT sebesar Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta Rupiah)” ;

Berdasarkan perbandingan uraian Pasal APJB Nomor 67 dengan permintaan ganti rugi tersebut diatas, jelas telah terjadi perbedaan yang nyata dan oleh karena perbedaan yang nyata tersebut Gugatan Penggugat dalam posita poin 12 ini telah tidak jelas dan kabur, apakah Penggugat ingin meminta pengosongan rumah milik Tergugat atau meminta uang pengembalian pembayaran jual beli sebesar Rp. 2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan sebesar Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta Rupiah) sebagai uang ganti rugi keterlambatan pengosongan objek jual beli ;

- e. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 13 dan 14 berdasarkan ketentuan pasal 1239, 1241, 1244, 1246 KUHPerdara, yang mana ketentuan tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara aquo karena Penggugatlah yang telah nyata-nyata melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan pembayaran sisa pelunasan kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), justru sebaliknya Tergugatlah yang berhak meminta ganti rugi sesuai dengan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas ;
- f. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 15 dan 16, dikarenakan Tergugat tidak pernah wanprestasi melainkan Penggugatlah yang wanprestasi dengan tidak melaksanakan pembayaran sisa pelunasan kepada Tergugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), maka dan itu Tergugatlah yang berhak meminta uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat, maka dengan demikian sangat tidak pantas Penggugat meminta sita jaminan atas harta dan kepemilikan Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang terletak di Jalan Mesjid Kebun Jeruk Nomor 49 RT. 001/RW. 007

Hal 16 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Kelurahan Maphar Kecamatan Tamansari Jakarta Barat, justru sebaliknya Tergugatlah yang berhak meminta sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan DR. Kusumaatmadja No. 52 RT. 010/RW. 004, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

- g. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 17 yang pada intinya memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyimpan SHM No.183/Maphar milik Tergugat, karena dalil Gugatan pada posita poin 17 tersebut sangat bertentangan dengan Kode Etik Turut Tergugat yang merupakan seorang Notaris/PPAT, karena sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat 8 Kode Etik Notaris tertanggal 27 Januari 2005, menyatakan :

“ Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan. Notaris dilarang : Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya” ;

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada posita poin 18 dan 19 ;

3. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Segala sesuatu yang Penggugat Rekonvensi dalilkan dalam Eksepsi dan dalam Konvensi adalah menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam Rekonvensi ini ;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Mesjid No. 49 A, Rt. 001/Rw. 007 Kel. Maphar, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat, seluas \pm 145 m² (seratus empat puluh meter persegi) berdasarkan SHM No. 183/Maphar atas nama Dian Damajanti Sutardi (Chiauw Ling Lie) ;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengadakan Pengikatan untuk Jual Beli berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 67 (selanjutnya disebut sebagai APJB No. 67) tertanggal 24 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Wijanto Suwongso, S.H./Turut Tergugat Rekonvensi, dengan para pihak antara Penggugat Rekonvensi/Dian Damajanti Sutardi (Chiauw Ling Lie) sebagai Pihak Pertama (Calon Penjual) dan Tergugat Rekonvensi/Tjhin Setiadi

Hal 17 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sutanto sebagai Pihak Kedua (Calon Pembeli) ;

4. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 APJB No. 67 tertanggal 24 Juli 2014, Pihak Pertama (Penggugat Rekonvensi) berjanji akan menjual hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua (Tergugat Rekonvensi) dan Pihak Kedua (Tergugat Rekonvensi) berjanji akan membeli setelah pembayaran dilunasi oleh Pihak Kedua/Tergugat Rekonvensi kepada Pihak Pertama/Penggugat Rekonvensi ;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 3 APJB No. 67, disebutkan Pengikatan Untuk Jual Beli dilangsungkan dengan harga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan pembayaran secara bertahap sehingga sisa pelunasannya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) akan dibayarkan selambat-lambatnya 2 (dua) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akta tersebut, yaitu paling lambat pada tanggal dua puluh lima September dua ribu empat belas (25-09-2014) ;
6. Bahwa berdasarkan Pasal APJB No. 67, disebutkan :

“ Bilamana Pihak Kedua tidak dapat melunasi sisa pembayaran dalam waktu sebagaimana tersebut diatas maka Pihak Kedua dianggap lalai dan untuk kelalaian mana Pihak Kedua dikenakan ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000 - (satu juta lima ratus ribu rupiah) per hari. Bilamana kelambatan tersebut berlangsung dalam jangka waktu yang lebih dan 10 (sepuluh) hari sejak kewajiban Pihak Kedua timbul, maka dalam kejadian demikian Pihak Pertama berhak membatalkan Pengikatan Untuk Jual Beli ini dari segala pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama akan dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebesar 50% (lima puluh persen)” ;
7. Bahwa hingga saat Jawaban dan Rekonvensi ini sudah \pm 6 (enam) bulan dari batas waktu pelunasan pembayaran yakni pada tanggal dua puluh lima September dua ribu empat belas (25-09-2014), sesuai dengan Pasal APJB disebutkan :

“..... sisanya (pelunasan) sebesar Rp. 1.000.000.000- (satu milyar rupiah) , selambat-lambatnya 2 (dua) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akta ini, yaitu tanggal dua puluh lima September dua ribu empat belas (25-09-2014)”,

tetapi faktanya Tergugat Rekonvensi tidak pernah melunasi sisa (pelunasan) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sesuai batas waktu yang ditentukan berdasarkan Pasal APJB di atas ;

Hal 18 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi tidak pernah melunasi sisa pembayaran (pelunasan) sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam Pasal APJB No. 67 yaitu tanggal dua puluh lima September dua ribu empat belas (25-09-2014), maka sebagaimana telah diatur dalam Pasal APJB No. 67, Penggugat Rekonvensi berhak membatalkan APJB No. 67 dan untuk kelalaianmana Pihak Kedua/Tergugat Rekonvensi dikenakan ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per hari X (181 hari) terhitung sejak tanggal 26-09-2014 sampai dengan Jawaban dan Rekonvensi ini tanggal 25 Maret 2015, yakni sebesar Rp. 271.500.000,- (dua ratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), dengan demikian Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi ;
9. Bahwa sesuai dengan pasal 4 APJB No. 67 disebutkan:
“ Bilamana Pihak Kedua tidak dapat melunasi sisa pembayaran dalam waktu sebagaimana tersebut diatas maka Pihak Kedua dianggap lalai dan untuk kelalaian mana Pihak Kedua dikenakan ganti rugi sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per hari. Bilamana kelambatan tersebut berlangsung dalam jangka waktu yang lebih dari 10 (sepuluh) hari sejak kewajiban Pihak Kedua timbul, maka dalam kejadian demikian Pihak Pertama berhak membatalkan Pengikatan Untuk Jual Beli ini dan segala pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama akan dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebesar 50% (lima puluh persen)”. Dengan demikian Penggugat Rekonvensi berhak untuk membatalkan APJB No. 67 dan mengembalikan pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebesar 50% dari Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yakni sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan untuk mengambil SHM No. 183 atas nama Dian Damajanti Sutardi (Chiauw Ling Lie)/Penggugat Rekonvensi kepada Turut Tergugat Rekonvensi sebagaimana surat No. 006/IMP/LET/XII/14 tertanggal 05 Desember 2014, namun hingga saat ini Turut Tergugat Rekonvensi tidak bersedia memberikan dengan alasan yang mengada-ngada tanpa dasar hukum dan melanggar hak yang menugikan Penggugat Rekonvensi sebagaimana jawaban surat Turut Tergugat Rekonvensi tertanggal 12 Desember 2014 ;
11. Bahwa agar Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia (ilusionis)

Hal 19 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menjamin pembayaran ganti rugi terhadap Tergugat Rekonvensi berdasarkan putusan perkara ini, maka Penggugat Rekonvensi dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah dan bangunan milik tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan DR. Kusumaatmadja No. 52 RT. 010/RW. 004, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

12. Bahwa untuk menjamin terlaksananya kewajiban pembayaran ganti rugi sebagaimana disebut dalam posita Gugatan Rekonvensi pada poin 8 diatas, maka sangat beralasan kepada Tergugat Rekonvensi dibebankan untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan aquo dalam perkara ini ;
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah memperingatkan (mensomasi) kepada Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi, namun hingga saat ini Tergugat Rekonvensi tidak mau membayar uang ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi dan tidak mau menerima pengembalian pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebesar 50 % dan Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yakni sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sebagaimana pasal 4 APJB No. 67, begitupun Turut Tergugat Rekonvensi bersikeras tidak bersedia menyerahkan kembali SHM No. 183/Maphar kepada Penggugat Rekonvensi ;
14. Bahwa dikarenakan Gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka sangat beralasan Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan atau upaya hukum lainnya, termasuk adanya perlawanan, banding, kasasi atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij vooraad) ;
15. Bahwa karena perkara ini timbul akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Rekonvensi patut kiranya biaya perkara dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi ;

Berdasarkan hal hal tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini, berkenan memberikan Putusan dengan amarnya sebagai berikut :

Hal 20 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. DALAM EKSEPSI.

Menerima dan Mengabulkan EKSEPSI TERGUGAT untuk seluruhnya ;

B. DALAM KONVENSİ

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya

Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk) ;

C. DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 183/Maphar atas nama atas nama Dian Damajanti Sutardi (Chiauw Ling Lie) yang terletak di Jln. Mesjid No. 49 A, Rt. 001/Rw. 007, Kel. Maphar, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat, seluas ± 145 m2 (seratus empat puluh meter persegi) ;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membatalkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 67 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Drs. Wijanto Suwongso, S.H. tertanggal 24 Juli 2014 ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian Materiil sebesar Rp. 271.500.000,- (dua ratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) sesaat dan sekaligus ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menerima pengembalian pembayaran sebesar 50% (lima puluh persen) dan Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yakni sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
7. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan DR. Kusumaatmadja No. 52, Rt. 010/Rw. 004, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan DR. Kusumaatmadja No. 52, Rt 010/Rw. 004, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, atau bagi siapapun juga yang memperoleh hak dari padan ;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, atas setiap keterlambatan dalam melaksanakan Putusan Pengadilan

Hal 21 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Barat, terhitung mulai sejak hari dan tanggal dibacakan Putusan ini ;

10. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan SHM No. 183/Maphar atas nama Dian Damajanti Sutardi (Chiau Ling Lie) seluas \pm 145 m² (seratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jln. Mesjid No. 49 A, Rt. 001/Rw 007, Kel. Maphar, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat kepada Penggugat Kekonvensi seketika sesaat putusan ini dibacakan ;
11. merintahkan Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan dalam Perkara ini ;
12. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, dan Kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).
13. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini ;

D. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

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

Bahwa atas gugatan Penggugat dan gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 8 September 2015, telah memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat seluruhnya ;

Dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah Akta Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 67 tanggal 24 Juli 2014 antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH Notaris Jakarta (Turut Tergugat) ;
3. Menyatakan Tergugat wanprestasi terhadap Penggugat berkaitan dengan Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 67 tanggal 24 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suswongso, SH Notaris Jakarta ;

Hal 22 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk melakukan pengosongan rumah yang terletak di Jalan Mesjid Kebun Jeruk Nomor 49 Rt. 001/Rw. 007, Kelurahan Maphar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
5. Memerintahkan Tergugat untuk melakukan pengosongan rumah yang terletak di Jalan Mesjid Kebun Jeruk Nomor 49 Rt. 001/Rw. 007, Kelurahan Maphar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
6. Menghukum Tergugat kepada Penggugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari atas keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan a quo dalam perkara ini ;
7. Memerintahkan/menetapkan agar Turut Tergugat untuk dapat menyimpan Sertifikat Hak Milik No. 183 milik Tergugat dan tidak memberikan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat;
8. Menetapkan pada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 1.416.000,- (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah) ;

Setelah membaca pula berturut-turut :

1. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 101/SRT.PDT.BDG /2015/ PN.JKT.BRT. Jo Nomor 674/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt. tanggal 18 September 2015 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 18 September 2015, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 674/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt. tanggal 8 September 2015 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 08 September 2016 ;
2. Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 674/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt tanggal 17 Maret 2016 dan memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 08 September 2016 ;

Hal 23 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 674/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Brt. tanggal 22 September 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 02 Nopember 2016 ;
4. Surat/Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (Inzage) kepada para pihak masing-masing Nomor 674/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt., tanggal 08 September 2016 dan tanggal 02 Nopember 2016, untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta terhitung setelah pemberitahuan ini,

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 674/Pdt.G/2014/PN.Jkt. Brt., telah diputus pada hari : Selasa, tanggal 8 September 2015, kemudian Pembanding semula Tergugat Konpens/Penggugat Rekonpens telah mengajukan permohonan banding pada hari : Jumat tanggal 18 September 2015 ;

Menimbang, bahwa permohonan banding oleh Pembanding semula Tergugat Konpens/ Penggugat Rekonensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Konpens/ Penggugat Rekonensi, memuat alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya hanya mengambil kalimat-kalimat dari pihak Penggugat saja, tanpa memperhatikan duplik dari Tergugat ;
- 'Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak konsisten dalam pertimbangan hukumnya, karena disatu pihak mengakui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 67 tanggal 24 Juli 2014 dan dalam klausule perjanjian tersebut tidak ada kalimat yang menyebut bahwa pembayaran kekuarangan akan dibayar oleh Terbanding semula Penggugat Konpens/Tergugat Rekonensi setelah pengosongan oleh Pembanding semula Tergugat Konensi/Penggugat Rekonpens tetapi yang benar adalah sisa pelunasan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Hal 24 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dibayarkan bersamaan pada saat pengosongan dan penanda tanganan Akta Jual Beli tetapi faktanya Terbandinglah yang telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan pelunasan pembayaran seperti tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding semula Penggugat Kompensi berpendapat : menerima seluruh pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut dan menolak seluruh dalil-dalil Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara aquo, maka seluruh isi memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh kedua belah pihak dianggap telah termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 674/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt. tanggal 8 September 2015, berita acara persidangan dan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, serta memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, Majelis Hakim Tingkat Banding, berpendapat sebagaimana terurai tersebut dibawah ini ;

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang Eksepsi, dimana dalam putusannya telah menolak seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi karena Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo karena tidak mempunyai hubungan hukum, dimana Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membeli tanah dan bangunan dari Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan yang mempunyai hubungan hukum dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat adalah Pembanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat

Hal 25 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi, sedangkan eksepsi-seksepsi tentang gugatan Terbanding Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding adalah sudah cukup jelas, yakni tentang apakah benar Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi, karena tidak memenuhi isi Perjanjian dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 67 tanggal 24 Juli 2014 ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, tentang Pokok Perkara Majelis Hakim Tingkat Banding, sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena telah mempertimbangkan secara tepat dan benar berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, yaitu :

- Bahwa benar antara Terbanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi dengan Pembanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi telah terjadi kesepakatan dalam perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mesjid Kebon Jeruk No.49 RT.001/RW.007 Kelurahan Maphar Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, sesuai dengan bukti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 67 tanggal 24 Juli 2014 (bukti P-1=T-1) ;
- Bahwa harga yang disepakati adalah sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dan Penggugat telah membayarnya Rp.2.360.000.000,- (dua milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) (bukti P-6a, b. c, d, e dan g) ;
- Bahwa kekurangan akan dibayar oleh Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, setelah obyek dikosongkan oleh Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi ;

Menimbang, bawa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan pertimbangan hukum tersebut diambilalih dan dijadikan pertimbangan-pertimbangan hukum tersendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus perkara aquo dalam pemeriksaan tingkat banding ;

DALAM REKONPENSI :

Hal 26 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi dari Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi adalah sebagaimana terurai tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, tentang gugatan Rekonsensi, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak gugatan Rekonsensi karena telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperoleh dipersidangan karena sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Kompensi, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 67 tanggal 24 Juli 2014 telah dinyatakan sah, dan memerintahkan agar Terbanding semula Penggugat Kompensi untuk membayar sisa pembayaran yang belum dibayar kepada Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi terhadap tanah dan rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 183, milik Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) dihadapan Turut Terbanding/Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar, maka pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambilalih dan dijadikan pertimbangan hukum tersendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus perkara aquo dalam pemeriksaan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding akan memperbaiki amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada point ke 4 dan ke 5 dalam kompensi, cukup digabung menjadi satu dengan perintah agar Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar sisa harga yang belum dibayarkan kepada Terbanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding, berpendapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 674/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt. tanggal 8 September 2015, haruslah diperbaiki mengenai point ke 4 dan ke 5 dalam kompensi, dijadikan satu dengan perintah agar Terbanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi berkewajiban untuk membayar sisa pembayaran yang belum dibayarkan, sehingga amarnya berbunyi sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Hal 27 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dan kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi berada dipihak yang kalah, maka dihukum pula untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1047, tentang peradilan ulangan Jawa-Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, tentang Peradilan Umum dan ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi ;
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 674/Pdt.G/ 2014/PN.Jkt.Brt. tanggal 8 September 2015 yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amar selengkapny sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 67 tanggal 24 Juli 2014 antara Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi selaku Pembeli dengan Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi selaku penjual yang dibuat dihadapan Drs. Wijayanto Suwongso, SH. Notaris Jakarta (Turut Terbanding/Turut Tergugat) ;
3. Menyatakan Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi kepada Terbanding semula

Hal 28 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi berkaitan dengan Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 67 tanggal 24 Juli 2014 dibuat dihadapan Drs. Wijayanto Suwongso, SH. Notaris Jakarta (Turut Terbanding/Turut Tergugat) ;

4. Menghukum Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk melakukan pengosongan Rumah yang terletak di Jalan Mesjid Kebon Jeruk No.49 RT.001/RW.007, Kelurahan Maphar Kecamatan Tamansari Jakarta Barat, dengan ketentuan mewajibkan kepada Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar sisa harga rumah tersebut kepada Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) ;
5. Menghukum Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara aquo ;
6. Memerintahkan agar Turut Terbanding/Turut Tergugat, untuk menyimpan Sertifikat Hak Milik Nomor 183 milik Pembanding semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi dan tidak memberikan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi
7. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Pembanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Pembanding semula Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI. Jakarta, pada hari RABU tanggal 25 Oktober 2017, oleh kami Hi. A. SANWARI, HA., SH..MH., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis,

Hal 29 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HJ. ELNAWISAH, SH.,MH dan I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH masing-masing hakim tinggi sebagai Anggota, putusan mana pada hari RABU, tanggal 15 NOPEMBER 2017, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh MANSUR, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

HJ. ELNAWISAH, SH.,MH

Hi. H. SANWARI HA, SH.,MH

I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI

MANSUR, SH

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi.....	Rp. 139.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 30 Putusan No. 502/PDT/2017/PT.DKI