



P U T U S A N

Nomor: 9/PDT/2019/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

CAPT. UCOK SAMUEL BONAPARTE HUTAPEA, A. Md., S.E., S.H., M.H., M.Marinir., bertempat tinggal di Asrama Yon Bekang 2 Kostrad Kesatria, RT.003/007, Kelurahan Kesatrian, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : 1. RIDHA SJARTINA, S.H., 2. SATRIO LASKORO, S.H., 3. A.P. BRIAN CESARROTA, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum di SAMUEL BONAPARTE, berkantor di Plaza Kelapa Gading (Inkopal) Blok A, Nomor 5, Jalan Boulevard Barat Raya, Kelapa Gading, Jakarta 14240, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

PT BUMI HABITAT LESTARI, berkedudukan di Gedung Wahana Artha, Lantai 8, Jalan Gunung Sahari Raya Nomor 32, Jakarta Pusat, diwakili oleh SONNY KASIMAN selaku Direktur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya FACHRIA, S.H., dan RIZKA, S.H., Advokat pada FACHRIA & Rekan berkantor di Jalan Lancar II RT. 08 Rw. 07, No. 14, Kelurahan Sumurbatu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam Surat gugatannya tertanggal 26 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 26 Oktober 2017, dengan Register Perkara No. 564/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Hal 1 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



PARA PIHAK DAN KOMPETENSI PENGADILAN

1. Bahwa sesuai teori "*legitima persona standi in judicio*" maka Penggugat berhak menarik pihak yang dianggap perlu dilibatkan dalam perkara ini;
2. Bahwa sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt. G/1994 yang menggariskan bahwa, "adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara";
3. Bahwa Tergugat adalah perusahaan pengembang perumahan (*developer*) dimana salah satu proyek perumahan yang dikembangkannya bernama Taman Arcadia Mediterania yang berlokasi di Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok yang salah satu Tanah Kavelingnya merupakan obyek dalam sengketa perkara *a quo*;
4. Bahwa berdasarkan asas *actor sequitur forum rei* yang tercantum dalam Pasal 118 angka 1 Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (HIR) mengatur terhadap suatu tuntutan perdata dialamatkan ke tempat diam si Tergugat atau jika tidak diketahui tempat diamnya maka dapat ditujukan ke Pengadilan Negeri di tempat tinggal sebenarnya. Oleh karenanya dalam hal ini Tergugat beralamat di Gedung Wahana Artha, Lantai 8, Jl. Gunung Sahari Raya Nomor 32, Jakarta Pusat, maka Penggugat mengajukan gugatan perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada awal bulan Oktober 2011 Tergugat menawarkan kepada Penggugat untuk membeli sebidang tanah kaveling berlokasi di Blok H-110 dengan luas tanah 135 m² (seratus tiga puluh lima meter persegi) di perumahan Taman Arcadia Mediterania ("**Tanah Kaveling**") tersebut dengan memberikan *print out* penawaran awal (brosur) untuk dinegosiasikan dengan Penggugat;
2. Bahwa pada saat menawarkan kepada Penggugat, Tergugat secara lisan menyampaikan bahwa harga yang diinformasikan di dalam brosur dapat dinegosiasikan kembali apabila Penggugat memiliki minat untuk membeli Tanah Kaveling tersebut, kemudian Tergugat juga menawarkan harga khusus kepada Penggugat apabila Penggugat melakukan pembayaran secara tunai bertahap atau yang biasa disebut dengan *soft cash* atas Tanah Kaveling yang dikembangkan oleh Tergugat dengan jangka waktu pembayaran yang fleksibel;

Hal 2 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



3. Bahwa untuk diketahui, pembayaran sistem tunai bertahap atau *soft cash* yaitu sistem pembayaran tanpa bunga untuk jangka waktu tertentu yang disepakati oleh penjual dan pembeli sebagaimana yang dinyatakan dalam lampiran foto promosi penjualan dari beberapa perusahaan pengembang (umumnya *soft cash* dilakukan mulai 12 x cicilan / 1 tahun hingga 36 x cicilan / 3 tahun, bahkan ruko/rumah dari pengembang – pengembang saat ini memberikan hingga 60 x cicilan/5 tahun tanpa bunga, sebagaimana dapat dilihat pada fukti foto promosi penjualan);

4. Bahwa mendapat penawaran tersebut dari Tergugat, Penggugat tertarik untuk membeli Tanah Kaveling tersebut secara tunai bertahap atau *soft cash*, kemudian dalam negosiasi-negosiasi yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat disepakati harga jual Tanah Kaveling sebesar Rp187.860.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah) ("**Harga Pembelian**") dengan mekanisme pembayaran secara tunai bertahap atau *soft cash* dengan jangka waktu pembayaran yang fleksibel;

5. Bahwa hal yang menjadi pertimbangan Penggugat memutuskan untuk memilih mekanisme secara tunai bertahap atau *soft cash* dengan jangka waktu yang fleksibel yang ditawarkan oleh Tergugat adalah selisih harga yang cukup signifikan, dan secara ekonomis tentu saja calon konsumen yang memiliki kesanggupan membayar akan memilih mekanisme tunai bertahap atau *soft cash*;

6. Bahwa setelah disepakatinya Harga Pembelian antara Penggugat dengan Tergugat, kemudian Tergugat secara lisan menjanjikan seluruh transaksi jual beli Tanah Kaveling tersebut akan dituangkan ke dalam suatu Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang nantinya ditandatangani di hadapan Notaris dalam waktu 2 minggu setelah dilakukannya pembayaran pertama oleh Penggugat (dalam brosur promosi TERGUGAT, hal serupa juga disampaikan);

7. Berdasarkan kesepakatan-kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat kemudian melakukan pembayaran pertama sejumlah Rp100.000.000 (seratus juta Rupiah) pada tanggal 11 Oktober 2011 dengan cara menyetor sejumlah uang tersebut ke rekening Tergugat pada Bank NISP dengan Nomor Rekening 020010638274 dan setelah itu Penggugat memberikan konfirmasi pembayaran yang telah dilakukan tersebut via telepon kepada pihak TERGUGAT, yakni Saudara Fauzi dalam kapasitasnya selaku *Marketing Manager* Tergugat ("**Marketing Manager Tergugat**"). Tidak lama setelah konfirmasi tersebut, kemudian Tergugat

Hal 3 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan bukti tanda penerimaan uang tersebut. Dalam tahap awal, pembelian, PENGUGAT sampaikan kepada TERGUGAT bahwa PENGUGAT ingin agar tanah tersebut diatas namakan anak – anak dari PENGUGAT;

8. Bahwa beberapa waktu kemudian, pada saat Penggugat membayarkan dan memberikan konfirmasi pembayaran sebagaimana dimaksud pada butir 7 tersebut diatas, Penggugat menanyakan realisasi penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dihadapan Notaris sebagaimana yang sudah Tergugat janjikan sebelumnya, dan Tergugat melalui *Marketing Manager* Tergugat, memberikan tanggapan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah sedang diproses oleh Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat dan Penggugat diminta untuk menunggu konfirmasi selanjutnya dari Tergugat;

9. Kemudian pada tanggal 5 Maret 2012, Penggugat menghubungi Tergugat untuk melakukan pembayaran kedua, dalam komunikasi via telepon, *Marketing Manager* Tergugat mengatakan bahwa tidak ada perubahan rekening Tergugat dan Penggugat dipersilahkan melakukan pembayaran. Penggugat melakukan pembayaran kedua sejumlah Rp50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) ke rekening Tergugat pada Bank NISP dengan Nomor Rekening 020010638274. Setelah melakukan pembayaran kedua, Penggugat kembali memberikan konfirmasi pembayaran tersebut kepada *Marketing Manager Tergugat* via telepon, dan dalam konfirmasi tersebut, Penggugat kembali mempertanyakan realisasi penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dihadapan Notaris sebagaimana yang sudah Tergugat janjikan sebelumnya. Atas hal tersebut, pihak Tergugat melalui *Marketing Manager Tergugat* menginformasikan bahwasanya sedang ada kendala terkait dengan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan pihak Tergugat berjanji akan segera menginformasikan realisasi penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah jika sudah siap untuk ditandatangani oleh Penggugat;

10. Bahwa pada bulan Oktober 2012, Penggugat hendak melakukan pembayaran ketiga (terakhir) sejumlah Rp37.860.000 (tiga puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah). Sebelum melakukan transfer pembayaran, Penggugat terlebih dahulu menanyakan kepada *Marketing Manager* Tergugat via telepon mengenai apakah terdapat perubahan rekening Tergugat. Atas hal tersebut kemudian Penggugat diinformasikan adanya perubahan nomor rekening Tergugat menjadi rekening pada PT Bank Central Asia, Tbk. ("Bank BCA") dengan Nomor Rekening 206 300 5657;

Hal 4 Putusan No. 9/PDT/2019/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

11. Bahwa dalam pembicaraan via telepon sebagaimana dimaksud pada butir 10, *Marketing Manager Tergugat* menginformasikan bahwa Penggugat terlambat melakukan pelunasan tunai bertahap atau *soft cash* yang disepakati sehingga Penggugat masih memiliki kewajiban lain yaitu pembayaran denda keterlambatan, sehingga kewajiban Penggugat tidak lagi sebesar Rp37.860.000 (tiga puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah). Jumlah denda keterlambatan tersebut masih dibicarakan oleh manajemen Tergugat dan akan diinformasikan kepada Penggugat secepatnya;

12. Atas penetapan denda tersebut, Penggugat menyatakan keberatan apabila dikenakan denda keterlambatan pembayaran, karena dalam kesepakatan awal Penggugat diberikan keleluasaan untuk melakukan pembayaran secara tunai bertahap atau *soft cash* secara fleksibel tanpa adanya batas waktu yang disepakati. Denda keterlambatan ini tidak pernah dibicarakan atau diinformasikan atau dinyatakan oleh Tergugat pada saat memberikan penawaran pembelian dengan mekanisme tunai bertahap atau *soft cash* kepada Penggugat sebelumnya;

13. Atas keberatan yang disampaikan oleh Penggugat, *Marketing Manager Tergugat* meminta Penggugat untuk menunda pembayaran ketiga (terakhir) sejumlah Rp37.860.000 (tiga puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah) sampai dengan manajemen memutuskan mengenai pengenaan denda keterlambatan tersebut kepada Penggugat. Permintaan tersebut diterima oleh Penggugat sehingga pembayaran ketiga (terakhir) sejumlah Rp37.860.000 (tiga puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah) akhirnya ditunda sampai dengan Penggugat mendapat kepastian dari Tergugat mengenai denda keterlambatan tersebut;

14. Bahwa 2 minggu sejak bulan Oktober 2012, Tergugat belum juga memberikan informasi mengenai pengenaan denda tersebut. Guna menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari, Penggugat berusaha untuk membicarakan hal tersebut di kantor Tergugat yang pada saat itu berkantor di Jalan Raya Tapos. Dalam pertemuan tersebut, Penggugat bertemu dengan *Marketing Manager Tergugat*, dan apa yang selama ini Penggugat khawatirkan kemudian terjadi, dimana Tergugat secara sepihak menyatakan Penggugat diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan sejumlah Rp.17.000.000 (tujuh belas juta Rupiah) karena telah melakukan keterlambatan pembayaran tanpa dasar apapun yang dapat dibuktikan oleh Tergugat. Lebih lanjut, Tergugat mengeluarkan pernyataan

Hal 5 Putusan No. 9/PDT/2019/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

jika Penggugat menolak untuk membayar denda tersebut, maka Tergugat akan membatalkan jual beli dan mengembalikan seluruh uang yang telah disetorkan Penggugat setelah dikurangi biaya administrasi Rp10.000.000 (sepuluh juta Rupiah) dan denda keterlambatan sejumlah Rp17.000.000 (tujuh belas juta Rupiah). Dalam hal ini tindakan Tergugat telah membuat Penggugat merasa dirugikan dan merasa telah dilanggar haknya;

15. Lebih lanjut, Penggugat tidak dapat menerima kebijakan sepihak Tergugat dalam mengenakan denda keterlambatan tanpa dasar apapun karena tidak pernah ada kesepakatan mengenai denda keterlambatan tersebut. Atas keberatan tersebut, *Marketing Manager Tergugat* secara lisan menyarankan kepada Penggugat untuk membuat surat penghapusan denda yang ditujukan kepada manajemen Tergugat. Berdasarkan kepercayaan kepada *Marketing Manager Tergugat* dan pertimbangan agar permasalahan denda keterlambatan tersebut dapat selesai, Penggugat membuat surat permohonan tersebut dihadapan *Marketing Manager Tergugat*;

16. Bahwa di dalam surat sebagaimana dimaksud pada butir 15 tersebut diatas, selain permohonan penghapusan denda, Penggugat juga mengingatkan agar Tergugat merujuk pada harga dan mekanisme pembayaran sebagaimana disepakati di awal yang ditawarkan kepada Penggugat yakni pembayaran secara tunai bertahap atau *soft cash* dan dengan demikian Penggugat menyatakan sisa pembayaran yang menjadi kewajiban Penggugat sudah seharusnya hanya sejumlah Rp37.860.000 (tiga puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah). Surat tersebut kemudian diserahkan kepada Tergugat melalui *Marketing Manager Tergugat*, dan ia berjanji akan menyerahkan dan membicarakan surat tersebut kepada manajemen Tergugat, serta akan menghubungi Penggugat dalam waktu dekat;

17. Bahwa selama kurun waktu November 2012 sampai dengan Januari 2013, Penggugat selalu mempertanyakan tanggapan manajemen Tergugat kepada *Marketing Manager Tergugat* terkait surat permohonan penghapusan denda yang sudah diserahkannya, akan tetapi Tergugat tidak pernah memberikan keputusan dan meminta Penggugat untuk menunggu hingga konfirmasi selanjutnya;

18. Bahwa pada bulan Februari 2013, Penggugat kembali menghubungi Tergugat untuk menanyakan perihal penghapusan denda tersebut. Atas pertanyaan tersebut kemudian Tergugat melalui *Marketing*

Hal 6 Putusan No. 9/PDT/2019/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)



Manager Tergugat menyampaikan keputusan direksi/ manajemen Tergugat dimana Penggugat diharuskan untuk membayar denda keterlambatan;

19. Bahwa denda keterlambatan sebagaimana dimaksud tersebut diperhitungkan dengan cara membayar selisih antara Harga Pembelian pada saat dilakukannya jual beli sebesar Rp187.860.000 (seratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah) dengan harga Tanah Kaveling pada saat bulan Februari 2013 yaitu Rp237.000.000 (dua ratus tiga puluh tujuh juta Rupiah). Dengan demikian berdasarkan keputusan sepihak dari Tergugat tersebut, Penggugat dinyatakan memiliki kewajiban membayar denda keterlambatan kepada Tergugat sejumlah Rp49.140.000 (empat puluh sembilan juta seratus empat puluh ribu Rupiah). Atas hal tersebut Penggugat semakin merasakan kesewenang-wenangan dari Tergugat yang telah menetapkan perhitungan denda tanpa dasar serta secara tidak langsung telah menaikkan harga pembelian Tanah Kaveling secara sepihak;

20. Lebih lanjut, Tergugat juga mengancam Penggugat apabila tidak segera membayar denda keterlambatan sebagaimana yang diputuskan oleh Tergugat secara sepihak tersebut, sebagaimana dimaksud dalam butir 19, maka Tergugat akan membatalkan jual beli dan mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan Penggugat setelah dikurangi biaya Rp10.000.000 (sepuluh juta Rupiah) sebagai administrasi dan denda keterlambatan sebesar Rp49.140.000 (empat puluh sembilan juta seratus empat puluh ribu Rupiah);

21. Bahwa Penggugat sangat keberatan atas tindakan-tindakan Tergugat tersebut yang menunjukkan itikad buruk terhadap Penggugat untuk mengambil keuntungan sebesar-besarnya dari Penggugat atas Tanah Kaveling tersebut. Tindakan-tindakan yang mengandung itikad buruk yang dilakukan Tergugat yaitu:

- (a) Tergugat secara sepihak mengenakan denda keterlambatan kepada Penggugat;
- (b) Tergugat secara sepihak memaksa Penggugat untuk membayar harga beli Tanah Kaveling berdasarkan harga pada bulan Februari 2013, sebagaimana diuraikan dalam Posita butir 19; dan
- (c) Tergugat berulang kali mengancam akan membatalkan perjanjian dan mengembalikan pembayaran kepada Penggugat dengan syarat setelah dikurangi biaya-biaya yang diperhitungkan secara sepihak oleh Tergugat, hal hal mana semakin memperlihatkan niat buruk Tergugat

Hal 7 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



untuk mengambil keuntungan terhadap setiap transaksi yang dibatalkannya;

22. Bahwa guna menghindari lebih jauh itikad buruk dari Tergugat, maka pada bulan Maret 2013, Penggugat berinisiatif untuk membayarkan sisa pembayaran sesuai kesepakatan awal yaitu sebesar Rp37.860.000 (tiga puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah) ke rekening Bank BCA yang diinformasikan oleh Tergugat, pada tanggal 4 Maret 2013 sebesar Rp. 37.000.000 (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan tanggal 20 Maret 2013 sebesar Rp. 860.000,- (delapan ratus enam puluh ribu rupiah) pembayaran yang seharusnya sudah dapat dilakukan sejak Oktober 2012 oleh Penggugat jika tidak diperintahkan ditunda oleh Tergugat. Setelah melakukan sisa pembayaran tersebut, Penggugat menghubungi *Marketing Manager Tergugat* sebagai perwakilan Tergugat untuk mengkonfirmasi bahwa Penggugat sudah melakukan seluruh pembayaran nilai jual beli Tanah Kaveling dan penerimaan pembayaran tersebut telah dikonfirmasi oleh Tergugat. Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat telah melakukan pelunasan dengan tahapan pembayaran sebagai berikut:

No.	Tahapan Pembayaran	Bulan	Angsuran
1.	Tahap Pembayaran Ke 1	11 Oktober 2011	Rp. 100.000.000
2.	Tahap Pembayaran Ke 2	5 Maret 2012	Rp. 50.000.000
3.	Tahap Pembayaran Ke 3	4 Maret 2013	Rp. 37.000.000
4.	Tahap Pembayaran ke 4	20 Maret 2013	Rp. 860.000,-
Jumlah			Rp. 187.860.000

23. Perlu dicatat pada tanggal 29 Oktober 2013, dilaksanakan pertemuan antara Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh satu orang staf legal Tergugat dan *Manager Marketing* Tergugat. Dalam pertemuan ini Tergugat menyampaikan keputusan direksi yang pada pokoknya menyatakan bahwa opsi penyerahan Tanah Kaveling sudah sama sekali tidak ada dan Tergugat tidak akan pernah menyerahkan Tanah Kaveling tersebut kepada Penggugat dan menyatakan jual beli telah batal dan Penggugat diharuskan menerima pengembalian uang setelah dikurangi denda keterlambatan sebesar Rp49.140.000,00 (empat puluh sembilan juta seratus empat puluh ribu Rupiah) dan biaya administrasi sejumlah Rp10.000.000 (sepuluh juta Rupiah);

Hal 8 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas hal tersebut Penggugat kembali menolak secara tegas kebijakan Tergugat yang dibuat secara sepihak dan sewenang-wenang tersebut diatas dan perbuatan tersebut telah melanggar hak dari Penggugat;

24. Selain kebijakan-kebijakan yang ditentukan secara sepihak sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat juga menyatakan tidak akan menyerahkan bukti penerimaan pembayaran dan bukti pembayaran pajak bumi bangunan, kecuali Penggugat setuju membatalkan jual beli Tanah Kaveling dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan secara sepihak oleh Tergugat; Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut tentunya sangat merugikan Penggugat yang sudah tentu melanggar hak dari Penggugat. Atas tindakan Tergugat tersebut, Penggugat merasa telah diperlakukan secara semena-mena oleh Tergugat dan menolak dengan tegas permintaan Tergugat. Hal tersebut telah cukup menunjukkan itikad buruk Tergugat untuk memperoleh keuntungan dari transaksi yang pernah disepakati dengan Penggugat;

25. Bahwa atas keengganan Tergugat untuk menyerahkan Tanah Kaveling, Penggugat mengirimkan Surat Teguran ("**Somasi**") kepada Tergugat yang isinya untuk mengingatkan kewajiban Tergugat kepada Penggugat dan telah Penggugat kirim pada tanggal 1 Agustus 2017 secara langsung diantar dan diterima oleh resepsionis kantor Tergugat bernama Dian namun demikian atas Somasi tersebut Penggugat tidak menerima tanggapan sama sekali dari Tergugat;

26. Bahwa sesuai dengan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), dengan Somasi yang diberikan oleh Penggugat dalam butir 25 di atas maka Tergugat telah dinyatakan lalai dan pemberian Somasi tersebut merupakan bentuk itikad baik dari Penggugat guna mengingatkan dan memperingatkan Tergugat untuk memenuhi kewajibannya;

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

27. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi ini sebelumnya Penggugat pernah mendaftarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat yang secara singkat kronologisnya adalah sebagai berikut:

A. Bahwa Penggugat sebelumnya telah mendaftarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas perkara *a quo* kepada Pengadilan

Hal 9 Putusan No. 9/PDT/2019/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

Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 18 Februari 2017 dengan Nomor Register Perkara 73/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. ("Gugatan PMH");

B. Bahwa atas Gugatan Awal tersebut, pada tanggal 18 Februari 2015 Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 73/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst memutuskan sebagai berikut ("Putusan PN Gugatan PMH"):

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI:

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Mengukum Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat uang sejumlah Rp187.860.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp806.000,00 (delapan ratus enam ribu Rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

C. Bahwa atas Putusan PN Gugatan PMH tersebut, Tergugat dan Penggugat keduanya mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan nomor register perkara Nomor 197/Srt.Bdg/2015/PN.Jkt.Pst./Nomor 742/Pdt/2016/PT.DKI. Jo Nomor 73/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst.;

D. Bahwa atas permohonan Banding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara Nomor 742/Pdt/2016/PT.DKI. menjatuhkan putusan pada tanggal 10 Februari 2017 yang ("**Putusan Banding Gugatan PMH**") berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- I. Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat dan Pembanding II semula Penggugat;

Hal 10 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



II. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Oktober 2015 Nomor 73/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst sekedar mengenai bunga, sehingga bunyi selengkapannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- *Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;*

DALAM PROVISI

- *Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;*

DALAM POKOK PERKARA

1. *Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;*
2. *Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;*
3. *Mengukum Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat uang sejumlah Rp187.860.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah);*
4. *Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 6 % setahun dari Rp. 187.860.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah), yang dihitung sejak perkara didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai dengan putusan dilaksanakan;*
5. *Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp806.000,00 (delapan ratus enam ribu Rupiah);*

III. Menghukum Pembanding 1 semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

E. Bahwa Putusan PN Gugatan PMH dan Putusan Banding Gugatan PMH hanya mengatur mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yakni telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya yaitu tidak telah merealisasikan penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) Tanah *in casu* setelah Tergugat menerima pembayaran pertama sejumlah Rp.100.000.000 (seratus juta Rupiah) dan juga tidak merealisasikan penandatanganan SPJB Tanah tersebut dengan alasan yang tidak berdasar berupa tuntutan pembayaran denda dan penyesuaian harga, untuk jelasnya Penggugat akan mengutip pertimbangan Majelis Hakim Perkara

Hal 11 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



Nomor 73/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., pada halaman 58 paragraf 1 dan 2, sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa sebagaimana yang dipertimbangkan di atas, yang dituntut oleh Penggugat dan dinyatakan telah terbukti adalah tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), sedangkan petitum gugatan Penggugat pada angka (2) s/d angka (6) adalah materi dan akibat hukum dari Wanprestasi, yang dengan demikian untuk selanjutnya petitum pada angka (2) s/d angka (6) tersebut untuk selanjutnya tidak akan dipertimbangkan dalam perkara ini dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa akibat hukum dari perbuatan melawan hukum adalah pemberian atau pembayaran ganti rugi”;

Catatan: Petitum angka (2) s/d angka (6) adalah sebagai berikut:

(2) Menyatakan sah dan berharga jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas Tanah Kaveling yang terletak di Blok H – 110 dengan luas tanah 135 meter persegi di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;

(3) Menyatakan Penggugat telah melunasi seluruh tahapan pembayaran yang telah dilakukan olehnya;

(4) Menyatakan Penggugat sebagai pemilik Tanah Kaveling yang terletak di Blok H – 110 dengan luas tanah 135 meter persegi di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;

(5) Memerintahkan Tergugat menyerahkan dan menandatangani dokumen jual beli atas Tanah Kaveling yang terletak di Blok H – 110 dengan luas tanah 135 meter persegi di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;

(6) Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan Tanah Kaveling yang terletak di Blok H – 110 dengan luas tanah 135 meter persegi di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;

F. Bahwa dalam Putusan PN Gugatan PMH dan Putusan Banding Gugatan PMH tersebut telah diketahui fakta-fakta hukum sebagai berikut:

(1) bahwa dalam bulan Oktober 2011 telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yaitu Penggugat membeli secara angsuran dari Tergugat selaku pengembang berupa sebidang Tanah Kaveling seluas 135 m² yang dikenal dengan Blok H Nomor

Hal 12 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

110 terletak di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Kota Depok dengan harga Rp187.860.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah);

(2) bahwa Penggugat telah membayar lunas Tanah Kaveling dengan 3 kali pembayaran yaitu pembayaran pertama pada bulan Oktober 2011 sejumlah Rp100.000.000 (seratus juta Rupiah), kedua pada bulan Maret 2012 sejumlah 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) dan ketiga pada bulan Maret 2013 sejumlah Rp37.860.000 (tiga puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah);

(3) bahwa sampai gugatan ini diajukan belum terealisasi penandatanganan SPJB Tanah sebagaimana yang diperjanjikan akan dilakukan setelah pembayaran pertama;

(4) bahwa sampai gugatan ini diajukan belum terealisasi penyerahan tanah kaveling yang diperjual-belikan;

(5) bahwa tidak terbukti adanya pembicaraan maupun kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tentang adanya denda dan penyesuaian harga akibat keterlambatan pembayaran sehubungan dengan perjanjian jual beli tanah kaveling antara Penggugat dengan Tergugat;

28. Bahwa sesuai dengan Putusan PN Gugatan PMH dan Putusan Banding Gugatan PMH (*vide* Butir B, D dan E di atas) terkait penyerahan Tanah Kaveling sebagaimana dalam perjanjian harus diajukan terpisah dalam suatu Gugatan Wanprestasi, maka Gugatan *a quo* Penggugat ajukan saat ini; Tindakan-tindakan tersebut di atas adalah rangkuman dari rangkaian Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat untuk mengambil keuntungan dari Penggugat dan karenanya telah melanggar hak dan kesepakatan awal dengan Penggugat;

PERBUATAN PERBUATAN WANPRESTASI TERGUGAT

29. Bahwa Pasal 1338 KUHPer menyatakan:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

30. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPer, syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

“1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Hal 13 Putusan No. 9/PDT/2019/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

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal”;

Jual Beli Tanah Kaveling antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPer sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Surat Penawaran yang ditandatangani oleh Tergugat dan disetujui oleh Penggugat telah didapatkan kesepakatan perihal harga jual beli dan barang yang diperjualbelikan;
- b. Masing-masing Penggugat serta Tergugat memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum baik dari kecakapan hukum serta tidak berada dalam pengampuan;
- c. Jual beli antara Penggugat dan Tergugat mengatur hal tertentu yakni melakukan jual beli atas Tanah Kaveling dimana Penggugat memiliki kewajiban untuk membayar Harga Jual Beli dan Tergugat berkewajiban untuk menyerahkan Tanah Kaveling;
- d. Jual beli Tanah Kaveling tidak mengandung unsur yang melawan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, melanggar kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepentingan umum, maka itu adalah suatu sebab yang halal;

31. Bahwa dengan telah terpenuhinya unsur syarat sah perjanjian, maka benar telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yang ada didalamnya dan hubungan hukum jual beli;

32. Bahwa Pasal 1457 KUHPer mendefinisikan jual beli sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

33. Bahwa menurut Pasal 1458 KUHPer, jual beli telah terjadi pada saat adanya kesepakatan tentang barang yang dijual dan harganya:

“Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;

Hal ini juga sejalan dengan pendapat hukum dari Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Aneka Perjanjian”, 1995, penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 2, menyebutkan sebagai berikut:

Hal 14 Putusan No. 9/PDT/2019/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)



“Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah”;

34. Bahwa berdasarkan uraian butir 32 dan 33, maka jelas adanya hubungan hukum antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual berdasarkan Surat Penawaran yang dibuat oleh Tergugat dan disetujui oleh Penggugat dimana didalamnya terdapat kesepakatan mengenai harga dan barang. Hal ini juga telah diakui oleh Tergugat dalam Gugatan PMH sebelumnya dimana Tergugat mengakui adanya perjanjian jual beli atas Tanah Kaveling dengan menuntut Penggugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran;

35. Bahwa perihal mengenai hubungan hukum antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual telah diakui dalam Putusan Gugatan PMH dan Putusan Banding Gugatan PMH dimana didalam pertimbangannya Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan bahwa adanya hubungan hukum jual beli adalah suatu fakta yang tidak perlu dibuktikan lagi, untuk jelasnya Penggugat kutip sebagai berikut:

“terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya serta dalil-dalil dalam jawaban ditemukan hal-hal yang tidak diperselisikan, dengan demikian telah menjadi dalil tetap yang tidak perlu dibuktikan lagi, yaitu: bahwa dalam bulan Oktober 2011 telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Penggugat membeli secara angsuran dari Tergugat selaku pengembang berupa sebidang tanah kavling seluas 135 (seratus tiga puluh lima) meter persegi yang dikenal dengan Blok H Nomor 110 terletak di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Kota Depok, dengan harga Rp187.860.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus enam puluh ribu Rupiah)”;

36. Bahwa Pasal 1234 KUHPer menyatakan sebagai berikut: “Tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”;

Dengan demikian bentuk prestasi adalah sebagai berikut (a) memberikan sesuatu, (b) berbuat sesuatu, dan/atau (c) tidak berbuat sesuatu;

37. Bahwa Pasal 1474 KUHPer yang menyatakan:

“Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya”;

Dalam suatu perjanjian jual-beli, kewajiban utama penjual adalah menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan serta menanggung



kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat yang tersembunyi. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan menurut hukum yang perlu dilakukan untuk mengalihkan hak milik kepada si pembeli. Pasal 1482 KUHPer menyatakan bahwa kewajiban memberikan barang harus serta merta meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap beserta surat-surat bukti milik, jika ada;

38. Bahwa Tergugat telah lalai dalam menjalankan kewajibannya sebagai Penjual berdasarkan Pasal 1474 KUHPer, yakni menyerahkan Tanah Kaveling kepada Penggugat padahal Penggugat telah menjalankan kewajibannya yakni membayarkan seluruh Harga Pembelian;

39. Bahwa Tergugat jelas tidak mengetahui asas jual beli tanah yang bersifat "Terang dan Tunai" dimana peralihan hak terjadi secara seketika ketika asas "Terang" dan "Tunai" terpenuhi, asas "Tunai" memiliki 2 opsi yaitu: dibayar lunas pada saat terjadi perikatan jual beli atau baru dibayar sebagian; Adalah janggal apabila Tergugat tidak menyerahkan tanah beserta akta dan surat-surat, terlebih lagi sudah dibayar sebagian oleh Penggugat pada bulan Oktober 2011 dan dilunasi pada Maret 2013, mengingat bahwa Tergugat memang menawarkan objek jual beli berupa tanah kavling kepada Penggugat maka jelas Tergugat sebagai penjual tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1457 KUHPer:

"Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar";

Hal ini juga sejalan dengan pendapat hukum dari **Prof. R. Subekti, S.H.**, dalam bukunya yang berjudul "**Aneka Perjanjian**", 1995, penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 2, menyebutkan sebagai berikut:

"Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah";

Berdasarkan sikap dan pernyataan Tergugat diatas yang berusaha memanipulasi Penggugat seolah-olah tidak ada perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat telah menunjukkan itikad buruk Tergugat dalam pelaksanaan transaksi jual beli Tanah Kaveling. Namun di sisi lain Tergugat mengakui adanya perjanjian jual beli atas Tanah Kaveling dengan menuntut Penggugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran termasuk membayar denda kepada Tergugat; Bahwa Wanprestasi dapat diartikan sebagai *tidak*

Hal 16 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Beberapa doktrin yang cukup dikenal adalah sebagai berikut: Menurut J Satrio:

“Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya”;

Menurut Yahya Harahap:

“Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian”;

40. Bahwa Tergugat memang melakukan salah satu dari 4 macam tindakan Wanprestasi menurut **Prof. Subekti, S.H.**, dalam bukunya yang berjudul **“Hukum Perjanjian”**, 2002, penerbit PT Intermasa, Jakarta, halaman 45, menyebutkan sebagai berikut:

“Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”;

Berdasarkan tindakan dan sikap Tergugat yang dengan sengaja tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya yaitu, penyerahan objek yang diperjanjikan setelah dilunasinya pembayaran oleh Penggugat adalah secara nyata dan jelas merupakan bentuk perbuatan Wanprestasi;

41. Bahwa hak Penggugat untuk menerima denda keterlambatan telah sesuai dengan ketentuan dengan Pasal 1239 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut:

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

42. Bahwa ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata menyatakan:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk



memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”;

43. Lebih lanjut, terhadap Tergugat yang memang melakukan perbuatan Wanprestasi atau inkar janji sebagaimana dijelaskan diatas, maka Penggugat berhak untuk meminta pemenuhan atas apa yang diperjanjikan, hal ini sejalan dengan pendapat **Prof. Subekti, S.H.**, dalam bukunya yang berjudul **“Hukum Perjanjian”**, 2002, penerbit PT Intermasa, Jakarta, halaman 45, menyebutkan sebagai berikut:

44. Atas wanprestasi Tergugat tersebut, Penggugat memilih agar Tergugat memenuhi perjanjian yakni penyerahan Tanah Kaveling kepada Penggugat sebagai Pembeli. Hal ini sejalan dengan pendapat hukum dari J. Satrio dalam bukunya yang berjudul **“Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi”**, penerbit PT Citra Aditya Bakti, Cetakan I, halaman 12 yang menyatakan:

“Dalam hal debitur wanprestasi, kreditur berhak untuk memilih, tetap menuntut pemenuhan atau menuntut pembatalan perjanjian, keduanya dengan disertai atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi”;

45. Bahwa tindakan Tergugat yang menolak dan/atau menghalangi Penggugat untuk memiliki Tanah Kaveling dilakukan dengan tata cara yang bertentangan dengan kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, yaitu:

a. Tergugat mengesampingkan kesepakatan yang telah disepakati sebagaimana sementara pembayaran sudah dilakukan. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPer suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain disepakati oleh kedua belah pihak. Jikalau Tergugat bermaksud untuk membatalkan perjanjian yang telah disepakati, pembatalan perjanjian haruslah berdasarkan Undang-Undang, antara lain sesuai ketentuan Pasal 1381 KUHPer tentang cara hapusnya perikatan yang mana tidak satupun diantaranya terpenuhi dalam perkara *a quo*, sehingga perbuatan Tergugat telah melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan perikatan yang terbentuk dengan Penggugat;

b. Tergugat bermaksud membatalkan Perjanjian dengan mengembalikan seluruh pembayaran termasuk uang panjar yang telah dilakukan Penggugat setelah dikurangi denda keterlambatan sebesar Rp49.140.000 (empat puluh sembilan juta seratus empat puluh ribu Rupiah) dan biaya administrasi Rp10.000.000 (sepuluh juta Rupiah).

Hal 18 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tindakan semacam ini melanggar ketentuan Pasal 1464 KUHPer yang menyatakan:

“Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”

- c. Kebijakan Tergugat dengan menaikkan harga jual beli secara sepihak pada saat Penggugat ingin melunasi kewajiban pembayaran Penggugat juga tidak dapat dibenarkan karena bertentangan dengan Pasal 1465 ayat 1 KUHPer yang menyatakan:

“harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak...”;

46. Bahwa oleh karena jual beli Tanah Kaveling antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka sebagaimana ditentukan dalam Pasal 617 ayat (1) KUHPer yang menyatakan bahwa tiap – tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dengan akta otentik atas ancaman kebatalan, sehingga oleh karenanya Tergugat harus dihukum untuk dengan sukarela menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu atas Tanah Kaveling;

47. Bahwa, apabila Tergugat tidak bersedia secara sukarela atau mengalami hambatan teknis yuridis dalam pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut diatas, maka demi hukum Pengadilan harus menetapkan Tergugat memberikan kuasa kepada Penggugat untuk bertindak selaku kuasa Tergugat, untuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu, bertindak selaku Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli;

48. Bahwa, oleh karena Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sah dan mengikat, maka Tergugat atau siapapun yang menguasai atau mendapatkan hak dari padanya wajib diperintahkan untuk menyerahkan dan mengosongkan Tanah Kaveling tersebut, kedalam kekuasaan Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;

49. Bahwa perlu kami sampaikan perbuatan Tergugat yang tidak menunjukkan itikad baik dengan mengancam untuk mengembalikan uang pembayaran serta tidak menyerahkan tanah kaveling (termasuk segala dokumen terkait) sebagai hak-hak Penggugat dalam jual beli Tanah Kaveling tersebut pernah dilakukan oleh penjual lain di Mataram, Lombok dan sengketa tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Mataram, yaitu

Hal 19 Putusan No. 9/PDT/2019/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

Yurisprudensi Pengadilan Negeri Mataram Nomor 19/Pdt.G/2013/PN.MTR, dimana majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dibuat atas dasar kesepakatan dimana pembayaran dilakukan dengan cara bertahap dengan pembayaran uang tanda jadi maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli atas objek sengketa yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah sah secara hukum serta mengikat bagi Penggugat dengan Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat yang masih menguasai objek perkara, tindakan Tergugat yang tidak mau melanjutkan perjanjian yang telah disepakati, membatalkan secara sepihak atas penjualan objek sengketa dan tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan wanprestasi;”

50. Bahwa dengan terbuktinya Tergugat telah melakukan Wanpretasi terhadap Penggugat, maka sudah sepatutnya menurut hukum Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

51. Bahwa selanjutnya agar putusan dalam perkara ini dilaksanakan, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000/hari untuk setiap hari dimana Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dibacakan hingga dilaksanakan;

52. Bahwa mengingat bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah bukti-bukti yang sah, kuat, jelas dan otentik, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar putusan pengadilan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad verklaard*), walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;

Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka terbukti perbuatan Tergugat tersebut merupakan Wanprestasi;

Hal 20 Putusan No. 9/PDT/2019/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)



DALAM PROVISI

Permohonan Sita Jaminan

53. Bahwa Penggugat meminta sita revindicatoir atas Tanah Kaveling yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat, hal ini guna mencegah Tergugat mengalihkan atau mengasingkan Tanah Kaveling tersebut sehingga dapat menyebabkan perkara *a quo* menjadi sia-sia. Tanah Kaveling tersebut berlokasi pada Blok H-110 di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;

54. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan-alasan hukum yang kuat, serta didukung oleh bukti-bukti sah yang menunjukkan Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam KUHPer, sementara terdapat sangka yang beralasan bahwa Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menjauhkan harta kekayaan dari Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang tidak bergerak dan bergerak milik Tergugat, sebagai berikut:

(a) Unit kantor yang dipergunakan oleh Tergugat sebagai tempat kegiatan usahanya, masing-masing beralamat di Gedung Wahana Artha, Lantai 8, Jl. Gunung Sahari Raya Nomor 32, Jakarta Pusat dan Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;

(b) Selain itu dikhawatirkan juga Tergugat mengalihkan aset dalam rekeningnya sehingga mempersulit pemeriksaan pengadilan maka Penggugat juga mohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan penyitaan/membekukan rekening Bank BCA, cabang Gunung Sahari, nomor 206 300 5657 atas nama Tergugat dan memerintahkan Bank BCA dan/atau Pihak/Instansi terkait untuk melakukan pembekuan rekening tersebut;

(c) Penggugat juga mencadangkan haknya untuk meminta sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat lainnya;

55. Bahwa dikhawatirkan selama perkara ini diperiksa di pengadilan, Tergugat melakukan tindakan yang dapat mengakibatkan kerugian Penggugat semakin besar, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk terlebih dahulu menjatuhkan putusan provisi yakni dengan meletakkan sita sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat dalam butir 50 dan 51 tersebut diatas;

Hal 21 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal, dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan gugatan Provisi Penggugat secara keseluruhan;
2. Meletakkan sita dan memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak melakukan kegiatan diatas benda tidak bergerak milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, yaitu atas Tanah Kaveling tersebut berlokasi pada Blok H-110 di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;
3. Meletakkan sita dan memerintahkan kepada Tergugat untuk tidak melakukan kegiatan diatas benda tidak bergerak milik Tergugat, yaitu:
 - (a) Unit kantor yang dipergunakan oleh Tergugat sebagai tempat kegiatan usahanya, masing-masing beralamat di Gedung Wahana Artha, Lantai 8, Jl. Gunung Sahari Raya Nomor 32, Jakarta Pusat dan Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;
 - (b) Selain itu dikhawatirkan juga Tergugat mengalihkan aset dalam rekeningnya sehingga mempersulit pemeriksaan pengadilan maka Penggugat juga mohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan penyitaan/membekukan rekening Bank BCA, cabang Gunung Sahari, nomor 206 300 5657 atas nama Tergugat dan memerintahkan Bank BCA dan/atau Pihak/Instansi terkait untuk melakukan pembekuan rekening tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas Tanah Kaveling yang terletak di Blok H-110 dengan luas tanah 135 meter persegi di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;
3. Menyatakan Penggugat telah melunasi seluruh tahapan pembayaran yang telah dilakukan olehnya;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik Tanah Kaveling yang terletak di Blok H-110 dengan luas tanah 135 meter persegi di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;
5. Memerintahkan Tergugat menyerahkan dan menandatangani Akta jual beli atas Tanah Kaveling yang terletak di Blok H-110 dengan luas tanah 135 meter persegi di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos,

Hal 22 Putusan No. 9/PDT/2019/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

Cimanggis, Depok, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila Tergugat menolak menandatangani Akta Jual Beli, maka dengan putusan ini Penggugat diberi kuasa khusus untuk dan atas nama Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli Tanah Kaveling dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu;

6. Memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang menguasai Tanah Kaveling untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah Kaveling yang terletak di Blok H-110 dengan luas tanah 135 meter persegi di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok tersebut kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;

7. Menyatakan Tergugat melakukan Wanprestasi;

8. Menyatakan sah dan berharga sita revindictoir yang telah diletakkan Pengadilan atas harta kekayaan Penggugat yang berada dalam penguasaan Tergugat yaitu: Tanah Kaveling yang berlokasi pada Blok H-110 di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan Pengadilan atas harta kekayaan berupa barang-barang bergerak dan barang-barang tidak bergerak Tergugat sebagai berikut:

a. Unit kantor yang dipergunakan oleh Tergugat sebagai tempat kegiatan usahanya, masing-masing beralamat di Gedung Wahana Artha, Lantai 8, Jl. Gunung Sahari Raya Nomor 32, Jakarta Pusat dan Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;

b. Rekening pada Bank BCA, cabang Gunung Sahari, nomor 206 300 5657 atas nama Tergugat;

10. Menghukum Tergugat untuk uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 per hari, setiap kali Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dibacakan hingga dilaksanakan;

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad verklaard*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi;

12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Hal 23 Putusan No. 9/PDT/2019/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 atas gugatan Pembanding semula Penggugat, maka Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2017, telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Tentang *Gugatan Ne Bis In Idem*:

Bahwa Perkara *a quo*, yang diajukan Penggugat, terkena *ne bis in idem*, karena:

- Perkara *a quo* dengan perkara terdahulu yang sudah diperiksa, dipertimbangkan dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 27 Oktober 2015 No. 73/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 10 Februari 2017 No.742/Pdt/2016/PT.DKI., **terdapat kesamaan** objek dari gugatan terdahulu yaitu tanah Kavling No. 110, Blok H seluas 135 M², terletak di Perumahan "Taman Arcadia Mediterania" Kota Depok, maupun alasan gugatan/ tuntutan, serta subjek gugatan para pihak (Penggugat dan Tergugat) dengan demikian perkara *a quo* harus dinyatakan *Ne bis In Idem* (vide bukti T-1 dan T-2);

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, demi kepastian hukum, TERGUGAT mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, berkenan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, maka bersama ini **diajukan jawaban pokok perkara sebagai berikut:**

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas, mohon dianggap termuat pula dan merupakan bagian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal semua dalil-dalil dan keterangan-keterangan Penggugat dalam Gugatannya **tertanggal 26 Oktober 2017** dan diperbaiki (dirubah/ ditambah) **tanggal 26 Maret 2018**, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa mengenai dalil-dalil dan keterangan-keterangan Penggugat dalam Gugatannya pada posita halaman 2 s/d 20 angka 1 s/d 56 dan pada petitum halaman 21 dan 22 angka 1 s/d 12, sudah tidak relevan lagi karena hanya mengulang yang pernah dikemukakan di dalam persidangan perkara terdahulu yang sudah diperiksa, dipertimbangkan dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 27 Oktober 2015 No. 73/Pdt.G/2015/PN. JKT.PST., Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

Hal 24 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



tanggal 10 Februari 2017 No. 742/Pdt/2016/PT.DKI, apalagi Penggugat telah mengakui dan menerima putusan tersebut, yang ditandai dengan Permohonan Pencabutan Kasasinya tertanggal 13 Juli 2017 No.Ref.163/SB/VII/2017, yang diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 20 Juli 2017, sehingga menjadi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (**vide bukti T-3 dan T-4**);

4. Selanjutnya, bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan, tidak konsisten terlihat setelah Tergugat melaksanakan amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 10 Februari 2017 No.742/Pdt/2016/PT.DKI, Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Oktober 2015 No.73/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST., dengan cara mentransfer melalui Bank BCA pada tanggal 31 Juli 2017, sesuai permintaan Penggugat dalam suratnya tertanggal 24 Juli 2017 Ref.No.167/SB/VII/2017 yang meminta dilakukan pembayaran sejumlah uang Rp212.281.800,- sesuai jumlah uang yang disebutkan dalam amar putusan tersebut, ke No.Rekening 118201004625504 Bank. BRI a/n Ucok Samuel B. Hutapea dan Penggugat telah menerima dengan baik (**vide bukti T-5 dan T-6**);

5. Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan pada angka 3 diatas, dikaitkan dalil-dalil dan keterangan-keterangan dalam gugatan Penggugat pada posita halaman 8 s/d 12 angka 27 dan 28, yang mengutip amar (diktum) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Oktober 2015 No. 73/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST., dan amar (diktum) Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 10 Februari 2017 No.742/Pdt/2016/PT.DKI., yang dijadikan dasar pengajuan gugatan Penggugat, dimana seharusnya tidak ada gugatan ulang Wanprestasi dengan amar (diktum) yang berbunyi "Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian" dan " Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya" seperti disebutkan pada amar (diktum) putusan tersebut, berarti atas pokok perkara dengan petitumnya (pokok permintaan dalam gugatan) tidak dapat lagi diajukan gugatan ulang karena akan menjadi berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) bila tidak diajukan upaya hukum banding maupun kasasi, oleh karenanya petitum pada halaman 21 dan 22 angka 2 s/d 12 yang meminta untuk dikabulkan tidaklah tepat;

6. Bahwa berdasarkan kenyataan-kenyataan hukum tersebut di atas, gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan harus dinyatakan ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Hal 25 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka, berdasarkan alasan-alasan dan kenyataan-kenyataan seperti tersebut diatas, Tergugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat adalah tepat dan beralasan hukum;
- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

DALAM PROVISI:

- Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 564/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst, tanggal 9 Agustus 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan dari Penggugat CAPT. UCOK SAMUEL BONAPARTE HUTAPEA, A. Md., S.E., S.H., M.H., M.Marinir., tersebut, tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp616.000,00 (enam ratus enam belas ribu rupiah);

Membaca Akta permohonan Banding Nomor. 130 / SRT.PDT.BDG / 2018 /PN.Jkt.Pst Jo. Nomor. 564/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst, yang dibuat oleh WATTY WIARTI, S.H.,MH, Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menyatakan bahwa pada tanggal 21 Agustus 2018, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 9 Agustus 2018 Nomor. 272/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst, untuk diperiksa dalam peradilan tingkat banding;

Hal 26 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 8 Nopember 2018;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 30 Nopember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 3 Desember 2018 dan salinan resmi surat memori banding tersebut tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 4 Desember 2018;

Membaca surat kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Tergugat tertanggal 26 Desember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 26 Desember 2018 dan salinan resmi surat kontra memori banding tersebut telah secara sah dan seksama disampaikan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 Desember 2018;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Pengugat pada tanggal kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Mei 2018 untuk mempelajari berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari sejak diberitahukannya sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Memimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan menurut Undang - undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut diatas Kuasa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 30 Nopember 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 3 Desember 2018 menyatakan keberatan atas

Hal 27 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan mengemukakan yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

- Majelis Hakim Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat TELAH tidak melaksanakan hukum yang berlaku di Indonesia;
- Majelis Hakim Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat TELAH tidak berhati-hati, tidak cermat, dan tidak teliti dalam memeriksa perkara a quo;
- Majelis Hakim Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat TELAH secara keliru menerapkan atau menafsirkan hukum yang berlaku di Indonesia;
- Majelis Hakim Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat TELAH tidak mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang penting dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa maka Pembanding semula Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

NENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/semula Penggugat;
2. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/semula Penggugat untuk seluruhnya; dan
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 564/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst tanggal 9 Agustus 2018 sepanjang yang menolak petitum Gugatan Pembanding/semula Penggugat;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan gugatan Provisi Pembanding/semula Penggugat secara keseluruhan;
2. Meletakkan sita dan memerintahkan Terbanding/semula Tergugat untuk tidak melakukan kegiatan diatas benda tidak bergerak milik Pembanding/semula Penggugat yang dikuasai oleh Terbanding/semula Tergugat, yaitu atas Tanah Kaveling

Hal 28 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



tersebut berlokasi pada Blok H-110 di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;

3. Meletakkan sita dan memerintahkan Terbanding / semula Tergugat untuk tidak melakukan kegiatan diatas benda tidak bergerak milik Pembanding/semula Penggugat yang dikuasai oleh Terbanding/semula Tergugat, yaitu:

- a. Unit kantor yang dipergunakan oleh Terbanding / semula Tergugat sebagai tempat kegiatan usahanya, masing-masing beralamat di Gedung Wahana Artha, Lantai 8, Jl. Gunung Sahari Rya No. 32, Jakarta Pusat dan Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;
- b. Selain itu dikhawatirkan juga Terbanding / semula Tergugat mengalihkan aset dalam rekeningnya sehingga mempersulit pemeriksaan pengadilan maka Pembanding / semula Penggugat juga mohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan penyitaan / membekukan rekening Bank BCA, cabang Gunung Sahari, Nomor 206 300 5657 atas nama Tergugat dan memerintahkan Bank BCA dan/atau Pihak/Instansi terkait untuk melakukan pembekuan rekening tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding/semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga jual beli antara Pembanding / semula Penggugat dan Terbanding / semula Tergugat atas Tanah Kaveling yang terletak di Blok H-110 dengan luas tanah 135 meter persegi di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;
3. Menyatakan Pembanding/semula Penggugat telah melunasi seluruh tahapan pembayaran yang telah dilakukan olehnya;
4. Menyatakan Pembanding/semula Penggugat sebagai pemilik Tanah Kaveling yang terletak di Blok H-110 dengan luas tanah 135 meter persegi di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;

Hal 29 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



5. Memerintahkan Terbanding/semula Tergugat menyerahkan dan menandatangani akta jual beli atas Tanah Kaveling yang terletak di Blok H-110 dengan luas tanah 135 meter persegi di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, apabila Terbanding/semula Tergugat menolak menandatangani Akta Jual Beli, maka dengan putusan ini Pembanding/semula Penggugat diberi kuasa khusus untuk dan atas nama Terbanding/semula Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli, Tanah Kaveling dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu;
6. Memerintahkan Terbanding/semula Tergugat atau siapa saja yang menguasai Tanah Kaveling untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah Kaveling yang terletak di Blok H-110 dengan luas tanah 135 meter persegi di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok, tersebut kepada Pembanding/semula Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;
7. Menyatakan Terbanding / semula Tergugat melakukan Wanprestasi;
8. Menyatakan sah dan berharga sita revindicatoir yang telah diletakkan Pengadilan atas kekayaan Pembanding/semula Penggugat yang berda dalam penguasaan Terbanding/semula Tergugat yaitu: Tanah Kaveling yang berlokasi pada Blok H-110 di Perumahan Taman Arcadia Mediterania, Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan Pengadilan atas harta kekayaan berupa barang-barang bergerak dan barang-barang tidak bergerak Terbanding/semula Tergugat yaitu:
 - a. Unit kantor yang dipergunakan oleh Terbanding / semula Tergugat sebagai tempat kegiatan usahanya, masing-masing beralamat di Gedung Wahana Artha, Lantai 8, Jl. Gunung Sahari Rya No. 32, Jakarta Pusat dan Jalan Raya Tapos, Cimanggis, Depok;



b. Rekening pada Bank BCA, cabang Gunung Sahari,
Nomor 206 300 5657 atas nama Terbanding/semula
Tergugat;

10. Menghukum Terbanding/semula Tergugat untuk uang paksa
(dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- per hari, setiap kali
Terbanding/semula Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam
perkara ini terhitung sejak putusan dibacakan hingga
dilaksanakan;
11. Menyatakan putusann ini dapat dijalankan terlebih dahulu
(uitvoerbaar bijvoorraad vetklaard) walaupun ada bantahan,
perlawanan (vertzet), banding dan kasasi;
12. Menghukum Terbanding/semula Tergugat untuk membayar
biayanperkara;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, Pembanding/semula
Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang telah diajukan oleh
Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding semula Tergugat telah
menyampaikan Kontra Memori Banding tertanggal 26 Desember 2018 yang
diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 26
Desember 2018 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- BAHWA, PUTUSAN JUDEX FACTIE DALAM PERKARA A QUO
SUDAH BENAR DAN TEPAT BAIK DALAM MEMBERIKAN
PERTIMBANGAN, AMAR PUTUSAN MAUPUN DALAM
MENERAPAN HUKUMNYA. JUDEX FACTIE DALAM
MEMUTUSKAN PERKARA A QUO JUGA TELAH MEMENUHI ATAU
SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANGAN-
UNDANGAN YANG BERLAKU KARENA TELAH DIDASARKAN
OLEH ALASAN - ALASAN YANG CUKUP SEBAGAI DASAR UNTUK
MENGADILI PERKARA INI;
- BAHWA, MEMORI BANDING BERIKUT KEBERATAN-
KEBERATAN BANDING YANG DIAJUKAN OLEH
PEMBANDING/DAHULU PENGGUGAT ATAS PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI Negeri Jakarta Pusat Nomor :
564/Pdt.G/2017/PN.Jkt. Pst tanggal 09 Agustus 2018

Hal 31 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEBAGAIMANA TERMUAT DALAM RISALAH MEMORI BANDINGNYA TERTANGGAL 03 Desember 2018 HARUSLAH DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN OLEH PENGADILAN TINGGI JAKARTA DIKARENAKAN DALIL-DALIL KEBERATAN PEMBANDING/DAHULU PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM; TIDAK SESUAI DENGAN NORMA KEPATUTAN SERTA BERTENTANGAN DENGAN RASA KEADILAN MASYARAKAT;

Menimbang, bahwa maka Terbanding semula Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Menolak keberatan - keberatan dan dalil - dalil banding PEMBANDING/DAHULU PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- II. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor: 564 / Pdt.G / 2017 / PN.Jkt. Pst tanggal 09 Agustus 2018;
- III. Menghukum PEMBANDING/ DAHULU PENGGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini seluruh isi memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan isi kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat telah dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca, meneliti, mempelajari dan mencermati berkas Perkara yang terdiri dari Berita Acara, surat-surat bukti dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 564/ Pdt.G / 2017 / PN.Jkt.Pst, tanggal 9 Agustus 2018 dan telah memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat Majelis Hakim Tingkat banding akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat banding mempelajari dengan cermat memori banding dari Pembanding semula Penggugat ternyata

Hal 32 Putusan No. 9/PDT/2019/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

tidak cukup alasan untuk dapat membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama karena tidak terdapat hal-hal yang baru dan semua fakta hukum sudah dipertimbangkan dengan seksama dan tepat oleh Majelis Hakim tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan - pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat banding sendiri, dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 564/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst, tanggal 9 Agustus 2018, dapat dipertahankan di tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah dan karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 tahun 1947, tentang Pengadilan Ulangan dan Undang-undang Nomor 48 tahun 2009, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 564/ Pdt.G / 2017 / PN.Jkt.Pst, tanggal 9 Agustus 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp.150.000,-(Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **KAMIS**, tanggal **14 MARET 2019** oleh

Hal 33 Putusan No. 9/PDT/2019/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

kami: **JOHANES SUHADI, S.H.,MH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua, **ACHMAD SUBAIDI, S.H.,MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,MH**, para Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 9/PEN/PDT/2018/PT.DKI, tanggal 11 Januari 2019 ditunjuk selaku Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **RABU**, tanggal **20 MARET 2019** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut serta **PUDJI ASTUTI, S.H.,MH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 9/PDT/2019/PT.DKI, tanggal 11 Januari 2019, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA

ACHMAD SUBAIDI, S.H.,MH.

JOHANES SUHADI, S.H.,MH.

I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,MH.

PANITERA PENGGANTI,

PUDJI ASTUTI, S.H.,MH.

Rincian biaya perkara :

Meterai Rp. 6.000,00
Redaksi..... Rp. 5.000,00
Pemberkasan..... Rp.139.000,00+

Hal 34 Putusan No. 9/PDT/2019/PT.DKI



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

Jumlah.....Rp.150.000,0

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)