



PUTUSAN

Nomor 252/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. Perusahaan Listrik Negara (PLN Persero) Cq. Direktur Utama

Cq. Direktur Keuangan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ZAMRALIANI, SH. MT. dkk, kesemuanya adalah Pegawai PLN (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Mei 2017, beralamat di Jalan Trunojoyo Blok M-I Nomor 135 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;

Lawan:

Ir. Bambang Soekotjo Abas, Umur 79 tahun, dahulu beralamat di Komplek PLN Duren Tiga, Jalan Karang Kates No. 01, RT 012, RW 001, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, sekarang di Kompleks Perumahan Mahkamah Agung (MA), Jalan Ampera II/11A RW. 004/09, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12550 ; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada PETRUS BALA PATTYONA, SH. M.H., Advokat yang beralamat di Gedung Fuyinto Sentra Mampang, Jalan Mampang Prapatan Raya Nomor 28, Jakarta Selatan 12790, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 061/SK-PBP/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

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

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 20 April 2018 Nomor 252/PEN/PDT/2018/PT.DKI Jakarta, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;-----



2. Berkas perkara tanggal 22 November 2017 Nomor 198/PDT.G/2017/PN.JKT.SEL., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;-----

TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 November 2017 Nomor 198/Pdt.G/2017/PN.JKT.SEL dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Maret 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Maret 2017 di bawah daftar register perkara perdata No.198/Pdt.G/2017/ PN.JKT.Sel. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah mantan Pegawai pada dahulu Perusahaan Umum PLN dan sekarang PT. PLN (Persero) yang menempati rumah dinas berdasarkan Keputusan Direksi PLN No. SIP/008/RD/DRp/85 tanggal 14 Oktober 1985; (Bukti P-1);
2. Bahwa kemudian Direksi PT. PLN (Persero) membuat sebuah kebijakan terkait pengadaan dan/atau pemberian dan penempatan rumah kepada para pegawai ataupun kepada pensiunan PT. PLN (Persero) dan hal tersebut ditindaklanjuti dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 89/KMK.013/1991 tanggal 25 Januari 1991 Tentang Pedoman Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara dan Edaran Direksi PT. PLN (Persero) No.002/7850/DIR/1995 tanggal 18 Januari 1995 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penjualan Rumah Dinas PT. PLN (Persero) serta Surat Keputusan Direksi PT. PLN (Persero) No. 055.K/020/DIR/2003 tanggal 17 Februari 2003 tentang Penghapusan Aktiva Tetap Tidak Bergerak berupa Rumah Dinas PT. PLN (Persero) Kantor Pusat;
3. Bahwa terhadap kebijakan Direksi PT. PLN (Persero) dimaksud dan oleh karena Penggugat telah memenuhi syarat dan kualifikasi untuk mendapatkan rumah/tempat tinggal karena telah berkarya, maka dibuat Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan ("Perjanjian") No. 607. PJ/554/DIR/2008 tanggal 30 Desember 2008 antara Tergugat dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang pada pokoknya disepakati hal-hal sebagai berikut :
(Bukti P-2)

Pasal 1

Pihak Pertama (PT. PLN Persero) menjual bangunan rumah berikut tanahnya (selanjutnya disebut "Rumah"), dengan cara sewa beli dan Pihak Kedua (Penggugat) membeli rumah dimaksud dari Pihak Pertama (PT. PLN Persero) dengan kondisi sesuai dengan Pasal 2 Perjanjian ini.

Pasal 2

1. Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini terletak di tanah yang berlokasi di Jalan Karangates No. 01, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yang dalam bagian Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304 tanggal 28 Agustus 1984, atas nama Perusahaan Umum Listrik Negara tercantum dengan nama persil Jl. PLN Duren Tiga Komplek PLN, sesuai dengan Surat Ijin Penempatan Rumah No. SIP/008/RD/DRP/85 tanggal 14 Oktober 1985 dari Perusahaan Umum Listrik Negara Pusat kepada Pihak Kedua atau Ahli Warisnya yang sah.
2. Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini seluruhnya adalah seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi).
3. Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini, luas seluruhnya adalah 330 m² (tiga ratus tiga puluh meter persegi) sebagaimana tercantum dalam bagian Surat Ukur/Gambar Situasi No. 2863/1984 tanggal 27 Agustus 1984 yang terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1135/Duren Tiga.

Pasal 4

Harga Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian ini, adalah sebesar Rp 834.441.000,- (delapan ratus tiga puluh empat juta empat ratus empat puluh empat satu ribu rupiah)

Pasal 5

1. Harga Jual Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Perjanjian ini, akan dibayar oleh Pihak Kedua (Penggugat) kepada Pihak Pertama (PT. PLN/Persero) secara angsuran dalam jangka waktu selambat-lambatnya selama 5 (lima) tahun atau 60 (enam

hal 3 Put Nomor 252/PDT/2018/PT.DKI



puluh) bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian ini dengan besarnya angsuran sebagai berikut :

- 1.1. *Angsuran ke I sebesar 20 % yaitu Rp. 166.888.200,- (seratus enam puluh enam juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu dua ratus rupiah) dibayar paling lambat 12 (dua belas) bulan setelah penandatanganan Perjanjian ini;*
- 1.2. *Angsuran ke II sebesar 20 % yaitu Rp. 83.501.760,- (delapan puluh tiga juta lima ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) dibayar paling lambat 24 (dua puluh empat) bulan setelah penandatanganan Perjanjian ini;*
- 1.3. *Angsuran ke III sebesar 20 % yaitu Rp. 83.501.760,- (delapan puluh tiga juta lima ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) dibayar paling lambat 36 (tiga puluh enam) bulan setelah penandatanganan Perjanjian ini;*
- 1.4. *Angsuran ke IV sebesar 20 % yaitu Rp. 83.501.760,- (delapan puluh tiga juta lima ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) dibayar paling lambat 48 (empat puluh delapan) bulan setelah penandatanganan Perjanjian ini;*
- 1.5. *Angsuran ke V sebesar 20 % yaitu Rp. 83.501.760,- (delapan puluh tiga juta lima ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) dibayar paling lambat 60 (enam puluh) bulan setelah penandatanganan Perjanjian ini;*
2. *Pembayaran harga rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal 1, akan dilakukan oleh Pihak Kedua (Penggugat) di Kantor PT. PLN (Persero) Kantor Pusat, pada Manajer Pengelolaan Kas, Jalan Trunojoyo Blok M I/135 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (Tergugat);*
3. *Apabila Pembayaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini dilakukan dengan menggunakan cek/giro atau dengan cara transfer ke rekening Pihak Pertama No. 126.0001067841 pada Bank Mandiri Cabang Jakarta PLN Pusat Jalan Trunojoyo Blok M I/135 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, maka pembayaran tersebut dianggap telah dilakukan apabila cek/giro dimaksud telah dapat dicairkan oleh Pihak Pertama (Tergugat) atau transfer yang dilakukan oleh Pihak Kedua (Penggugat) tersebut telah masuk ke rekening Pihak Pertama (Tergugat);*



4. Apabila pembayaran dari Pihak Kedua (Penggugat) dengan cek/giro telah dapat dicairkan oleh Pihak Pertama (Tergugat) atau pembayaran dengan cara transfer telah masuk ke rekening Pihak Pertama (Tergugat), maka Pihak Pertama (Tergugat) wajib membuat tanda terima atas pembayaran tersebut kepada Pihak Kedua (Penggugat) mengenai penerimaan pembayaran tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) minggu sejak dapat dicairkannya cek/giro yang bersangkutan atau sejak diterimanya pemberitahuan dari Bank sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) Pasal ini;
5. Berdasarkan persetujuan Pihak Pertama (Tergugat), Pihak Kedua (Penggugat) dapat membayar sekaligus sisa angsuran harga rumah atau mengadakan perubahan pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, dengan ketentuan tidak melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini.
6. Apabila Pihak Kedua (Penggugat) akan membayar sekaligus sisa angsuran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka Pihak Kedua (Penggugat) harus memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Pertama (Tergugat) dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari sebelumnya;

Pasal 14

1. **Setelah Pihak Kedua (Penggugat) atau ahli waris Pihak Kedua (Penggugat) melunasi harga Rumah, maka dibuat Akta Jual Beli antara Pihak Pertama (Tergugat) dan Pihak Kedua (Penggugat) dihadapan PPAT untuk memenuhi persyaratan dalam pengurusan pemindahan hak atau pengurusan perolehan hak oleh Pihak Kedua (Penggugat);**
2. Penunjukkan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini dilakukan oleh Pihak Kedua (Penggugat) dan biaya PPAT tersebut seluruhnya menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua (Penggugat);
3. Setelah Pihak Kedua (Penggugat) atau ahli waris Pihak Kedua (Penggugat) membayar sekaligus sisa angsuran harga Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) Perjanjian ini, Pihak Kedua (Penggugat) segera memproses penunjukkan PPAT



sebagaimana dimaksud dalam ayat(2) Pasal ini sehingga Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal dibuat;

4. Bahwa berdasarkan Perjanjian dimaksud, Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran dikarenakan kondisi keuangan Penggugat tidak dalam kondisi yang cukup baik untuk melakukan pembayaran sesuai dengan waktunya karena telah pensiun;
5. Bahwa angsuran rumah dimaksud sebelum dibayarkan sesuai dengan waktu dalam Perjanjian, Tergugat pernah memberikan peringatan tertulis kepada Penggugat untuk segera membayar atau melunasi sisa angsuran Rumah dimaksud dan atas peringatan Tergugat tersebut Penggugat memberitahukan kondisi keuangan keluarganya yang tidak mampu membayar angsuran rumah tepat waktu dan memohon kepada Tergugat untuk memberikan waktu agar Penggugat dapat melakukan pembayaran sisa angsuran atas rumah tersebut dan atas permohonan Penggugat tersebut, Tergugat memaklumi kondisi Penggugat dan menyetujui permohonan Penggugat untuk memperpanjang waktu pembayaran angsuran Rumah dimaksud sampai dengan tahun 2014;
6. Bahwa kemudian setelah permohonan Penggugat disetujui oleh Tergugat, maka Penggugat segera melakukan pembayaran sisa angsuran melalui rekening PT. PLN (Persero) di Bank Mandiri dengan No. Rekening : 126000.106.7841 dengan rincian sebagai berikut :
 - 6.1 Pada tanggal 10 Mei 2011 sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) (Bukti P-3);
 - 6.2 Pada tanggal 31 Oktober 2014 sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) (Bukti P-4);
 - 6.3 Pada tanggal 10 November 2014 sebesar Rp.719.441.000 (tujuh ratus Sembilan belas juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah) (Bukti P-5);
 - 6.4 Pada tanggal 12 Desember 2014 sebesar Rp.70.395.000 (tujuh puluh juta tiga ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah) (Bukti P-6);Sehingga total keseluruhan jumlah yang sudah dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 894.836.000,- (delapan ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
7. Bahwa atas pembayaran Rumah dan Tanah sebagaimana point 6 tersebut di atas, Tergugat telah menerima pembayaran lunas dari



Penggugat dan Penggugat **diberikan kwitansi lunas yang sah** yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 13 November 2014. (Bukti P-7);

8. Bahwa selain melakukan pembayaran pelunasan angsuran Rumah dan Tanah dimaksud, Penggugat juga telah membayar kelebihan tanah seluas \pm 30 m² dan bahkan seluruh Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diminta oleh Tergugat sebesar Rp.119.638.000,- (seratus sembilan belas juta enam ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) (Bukti P-8) serta pajak-pajak lainnya yaitu SSP (Surat Setoran Pajak) sebesar Rp.59.975.000,- (lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) (Bukti P-9) telah dibayarkan oleh Penggugat;
9. Bahwa setelah Penggugat melunasi pembayaran angsuran Rumah dan tanah dimaksud, membayar BPHTB dan pajak-pajak lainnya seperti SSP, maka seharusnya dibuat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT untuk memenuhi persyaratan dalam pengurusan pemindahan hak atau pengurusan perolehan hak oleh Penggugat. (*Vide Pasal 14 Ayat (1) Perjanjian*);
10. Bahwa Penggugat juga telah melakukan kewajibannya sesuai Perjanjian yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat yaitu menunjuk PPAT untuk membuat Akta Jual Beli, sehingga berdasarkan Surat Keterangan No : 018/NT/PPAT/I/2014 dari Notaris/PPAT Teddy Yunadi, SH menyebutkan untuk proses pengurusan peralihan hak atas rumah tersebut masih dalam proses pengurusan Akta Jual Beli ; (Bukti P-10);
11. Bahwa setelah Penggugat menunjuk Notaris PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat, ternyata Tergugat tidak mau melakukan kewajibannya untuk menandatangani Akta Jual Beli dimaksud tanpa alasan. (*Vide Pasal 14 Perjanjian*);
12. Bahwa Penggugat sudah memberitahukan dan mengingatkan Tergugat untuk segera menandatangani Akta Jual Beli dimaksud agar Penggugat bisa melanjutkan proses pemindahan hak dan perolehan hak sebagaimana telah disepakati dalam Surat Perjanjian yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
13. Bahwa karena Tergugat yang tidak mau melaksanakan kewajibannya yaitu menandatangani Akta Jual Beli sesuai dengan isi Pasal 14 Surat



- Perjanjian dimaksud, sehingga Penggugat mengalami kerugian yaitu tidak didapatnya kepastian hukum atas rumah dan tanah dimaksud dan tidak bisa melakukan proses peralihan atas rumah dan tanah dimaksud;
14. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut yaitu tidak melaksanakan kewajibannya **yaitu tidak mau untuk melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli** sesuai dengan Pasal 14 Surat Perjanjian yang telah ditandatangani adalah perbuatan melawan hukum yang termasuk perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi;
 15. Bahwa berdasarkan **Pasal 1239 KUH Perdata, Perbuatan Tergugat** tersebut merupakan **perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi**.
Bahwa tentang cidera janji (*wanprestasi*) adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1239 KUH Perdata 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
 16. Bahwa Penggugat telah memenuhi segala kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan sementara Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi yaitu tidak melakukan kewajibannya sesuai Pasal 14 Surat Perjanjian No. 607/PJ/554/DIR/2008 tanggal 30 Desember 2008 yaitu untuk menandatangani Akta Jual Beli, maka Penggugat meminta melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memerintahkan Tergugat segera menandatangani Akta Jual beli dimaksud atau apabila Tergugat tetap tidak mau menandatangani Akta Jual Beli mohon Majelis menetapkan juga agar Penggugat dapat menandatangani sendiri Akta Jual Beli dalam kapasitas sebagai Penjual dan Pembeli;
 17. Bahwa dikhawatirkan Tergugat tidak secara sukarela mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara aquo apabila telah mempunyai kekuatan hukum, maka Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara ini agar Menghukum Tergugat membayar **Uang Ganti Rugi sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah)** perhari terhitung sejak tanggal Putusan ini diucapkan dan atas setiap hari keterlambatan Tergugat menandatangani **Akta Jual Beli** tanah dan Bangunan dimaksud dengan Penggugat;
 18. Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan permasalahan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat dengan upaya-upaya



persuasive yaitu telah melakukan somasi pada tanggal 1 Februari 2017 dengan Surat Nomor 004/SMS/PBP/II/2017 (Bukti P-11) agar Tergugat dapat melaksanakan isi Surat Perjanjian Nomor 607PJ/554/DIR/2008 tanggal 30 Desember 2008, namun terhadap somasi tersebut tidak pernah mendapat tanggapan dari Tergugat;

19. Bahwa selain upaya somasi-somasi yang dilakukan oleh Penggugat yang tidak pernah mendapat tanggapan, Penggugat juga telah memohon waktu untuk audiensi dengan Tergugat yaitu dengan mengirim Surat masing-masing Nomor 005/PWA/PBP/II/2017 tanggal 8 Februari 2017 (Bukti P-12) dan Surat Nomor 010/PWA/PBP/II/2017 tanggal 22 Februari 2017 (Bukti P-13), namun terhadap permohonan audiensi tersebut tidak pernah mendapat tanggapan dari Tergugat;

20. Bahwa Penggugat telah memenuhi segala kewajiban sebagaimana diatur oleh Pasal 14 Surat Perjanjian dan tentang hal ini Penggugat telah memberitahukan secara tertulis kepada Tergugat melalui Kepala Divisi Akuntansi, Pajak dan Asuransi tertanggal 12 November 2014 tentang Pemberitahuan Pelunasan Angsuran Rumah Dinas dan sekaligus memberitahukan agar proses pelaksanaan penandatanganan Akte Jual Beli dapat dilakukan melalui Notaris-PPAT Teddy Yunadi SH, karena telah dilampirkan fotocopy kwitansi pelunasan pembayaran, fotocopy KTP, fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy PBB tahun 2013, fotocopy Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah. (Bukti P-14)

Bahwa setelah Penggugat memberitahukan hal tersebut kepada Tergugat dengan lampiran semua dokumen yang berkaitan dengan jual beli yang telah disiapkan Notaris-PPAT Teddy Yunadi, ternyata Tergugat tidak mau menandatangani.

21. Bahwa karena Tergugat bersikap masa bodoh dan tidak mematuhi isi Surat Perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, sementara Penggugat telah memenuhi segala kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka mohon dalam putusan ini Majelis Hakim menetapkan agar Penggugat dapat melaksanakan sendiri isi Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yaitu menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT.

PETITUM/PERMOHONAN :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian–uraian serta fakta-fakta hukum tersebut di atas, dengan didukung oleh bukti-bukti yang akurat dan autentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka Penggugat mohon kehadiran Yang Terhormat Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berkenan untuk memutus perkara aquo sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji terhadap Penggugat;
3. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Sewa Beli tanah No. 607. PJ/554/DIR/2008 tanggal 30 Desember 2008 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Sewa Beli tanah No. 607. PJ/554/DIR/2008 tanggal 30 Desember 2008 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk segera menandatangani Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Penggugat dihadapan PPAT;
6. Menetapkan Penggugat untuk menandatangani sendiri Akta Jual Beli selaku Penjual dan Pembeli;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan Banding, Kasasi, maupun Verzet;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon Putusan yang adil dan bijaksana (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT, dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dari PENGUGAT, kecuali apa yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.
2. Bahwa segala hal apa yang tidak dijawab dan/atau tidak tanggap oleh TERGUGAT, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena TERGUGAT menganggap bahwa dalil-dalil dalam

hal 10 Put Nomor 252/PDT/2018/PT.DKI



“Gugatan” tersebut sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara a quo.

Adapun Eksepsi/Keberatan dan Jawaban TERGUGAT kami sampaikan :

DALAM EKSEPSI

Setelah membaca dengan seksama permohonan PENGGUGAT yang diajukan dalam perkara ini, TERGUGAT berpendapat permohonan PENGGUGAT mengandung cacat formil dalam bentuk gugatan tidak berdasar hukum seperti yang dijelaskan dibawah ini:

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara a quo pada intinya ada lah untuk menuntut TERGUGAT untuk segera menandatangani Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan PENGGUGAT di hadapan PPAT terhadap ketentuan Pasal 14 ayat (1) Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Rumah No.607. PJ/554/DIR/2008 tanggal 03 Desember 2008 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;
2. Bahwa PENGGUGAT mengetahui batas waktu pembayaran terhadap Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Rumah No.607. PJ/554/DIR/2008 (selanjutnya disebut Perjanjian Sewa Beli) tersebut jatuh tempo pada Bulan Desember 2013 (5 (lima) tahun) setelah penanda tanganan Perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (1) yang berbunyi “...*Harga Jual Rumah yang akan dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT secara angsuran dalam jangka waktu selambat-lambatnya selama 5 (lima) tahun ATAU 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Sewa Beli...*”
3. Bahwa TERGUGAT telah memberikan peringatan-peringatan tertulis kepada PENGGUGAT sebagai berikut :
 - a. Surat Nomor : 00646/554/DITKEU/2011 perihal Peringatan Tertulis Pertama tanggal 20 Januari 2011;
 - b. Surat Nomor : 10574/554/DITKEU/2011 perihal Peringatan Tertulis Kedua tanggal 21 Desember 2011; dan
 - c. Surat Nomor : 381/554/DITKEU/2013 perihal Peringatan Tertulis Terakhir tanggal 15 Januari 2013

atas surat-surat peringatan tersebut, PENGGUGAT tetap saja tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya hingga jatuh tempo pembayaran di Desember 2013. Dengan demikian jelas dan berdasar hukum bahwa PENGGUGAT -lah yang telah secara nyata melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Beli ini.



4. Bahwa dengan wanprestasinya PENGGUGAT, TERGUGAT berhak memutus secara sepihak terhadap Perjanjian Sewa Beli. Hal ini merupakan implementasi nyata dari ketentuan Pasal 6 ayat (4) Perjanjian Sewa Beli yang dilaksanakan oleh karena **KETIDAKMAMPUAN** PENGGUGAT untuk memenuhi prestasi-prestasinya di dalam melaksanakan ketentuan Perjanjian Sewa Beli, dimana ketidakmampuan tersebut secara tegas telah diakui oleh PENGGUGAT pada angka 4 dan 5 Gugatan yang menyebutkan bahwa PENGGUGAT mengalami kesulitan keuangan sehingga mengakibatkan terlambatnya pembayaran angsuran dan pelunasan objek perjanjian.
5. Bahwa pemutusan Perjanjian Sewa Beli ini jelas memberikan akibat dan mengikat bagi PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT sendiri telah mengetahui dan memahami prosedur pemutusan Perjanjian Sewa Beli, terlebih di dalam angka 5 Gugatan pun, PENGGUGAT menyatakan bahwa pembuatan Perjanjian Sewa Beli telah memenuhi syarat sahnya suatu Perjanjian sebagaimana disyaratkan di dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHP"), yaitu:
 - a. Adanya Kesepakatan;
 - b. Kecakapan Pihak-Pihak yang Membuat Perjanjian;
 - c. Adanya Objek Tertentu; dan
 - d. Adanya Sebab yang Halal.
6. Bahwa dengan telah dipenuhinya syarat tersebut maka tentunya sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHP yang menyatakan bahwa **"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"**, menyebabkan ketentuan Perjanjian Sewa Beli berlaku sebagai undang-undang bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT yang harus dihormati, termasuk ketentuan mengenai pemutusan Perjanjian Sewa Beli sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 ayat (4) Perjanjian Sewa Beli.
7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah TERGUGAT uraikan diatas maka jelas bahwa Perjanjian Sewa Beli telah berakhir dan dengan demikian PENGGUGAT sudah tidak memiliki dasar hukum lagi di dalam mengajukan Gugatan dalam perkara a quo dan tentunya wajar apabila Gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima**.



DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis juga termasuk dalam pokok perkara ini.

Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali apa yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.

Bahwa adapun jawaban dalam pokok perkara a quo selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa benar dalil gugatan angka 1 yang menyatakan PENGGUGAT adalah manatan Pegawai TERGUGAT yang dulu diberikan fasilitas rumah dinas berdasarkan Surat Ijin Penempatan Rumah No. SIP/008/RD/DRp/85 tanggal 14 Oktober 1985.
2. Bahwa benar Dalil gugatan PENGGUGAT angka 2 dan angka 3 yang menerangkan PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menyepakati dan menandatangani untuk mengikatkan diri dalam sebuah Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Nomor 607.PJ/554/DIR/2008 tanggal 30 Desember 2008 (tiga puluh desember dua ribu delapan) terhadap objek yang berupa Rumah Dinas yang terletak di Jalan Karangates No. 01 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304 tanggal 28 Agustus 1984 tertulis atas nama Perusahaan Umum Listrik Negara tercantum nama persil Jl. PLN Duren Tiga Komplek PLN dengan luas bangunan 160 m2 dan luas tanah 330 m2 dengan nilai harga rumah sebesar Rp.834.441.000,- (delapan ratus tiga puluh empat juta empat ratus empat puluh empat satu ribu rupiah).
3. Bahwa TERGUGAT menolak dalil gugatan pada posita angka 4, angka 5 dan angka 6, PENGGUGAT telah sengaja menyesatkan fakta dimana menimbulkan kesan atas *"keberadaan PENGGUGAT yang telah pensiun dan mengalami kesulitan keuangan sehingga TERGUGAT memaklumi kondisi PENGGUGAT dan **menyetujui** permohonan PENGGUGAT untuk memperpanjang waktu pembayaran angsuran rumah sampai dengan tahun 2014"*, adalah tidak benar, TERGUGAT tidak pernah memberikan persetujuan lisan maupun tulisan kepada PENGGUGAT dalam hal perpanjangan waktu pembayaran;
4. Bahwa fakta material yang terjadi dalam Perjanjian Sewa Beli adalah PENGGUGAT telah gagal dan tidak mampu membayar harga jual rumah



dengan jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Jo. Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Beli, disebutkan bahwa harga jual Rumah Objek Perjanjian adalah sebesar Rp. 834.441.000,- (delapan ratus tiga puluh empat juta empat ratus empat puluh empat satu ribu rupiah). Harga Jual Rumah yang akan dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT secara angsuran dalam jangka waktu selambat-lambatnya selama 5 (lima) tahun ATAU 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Sewa Beli dengan besar angsuran sebagai berikut:

- a. Angsuran ke I sebesar 20% (dua puluh persen) yaitu Rp.166.888.200,- (seratus enam puluh juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu dua ratus rupiah) dibayar paling lambat 12 (dua belas) Angsuran ke II sebesar 20% (dua puluh persen) yaitu Rp.83.501.760,- (delapan puluh tiga juta lima ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) dibayar paling lambat 24 (dua puluh empat) bulan setelah penandatanganan Perjanjian Sewa Beli;
- b. bulan setelah penandatanganan Perjanjian Sewa Beli;
- c. Angsuran ke III sebesar 20% (dua puluh persen) yaitu Rp.83.501.760,- (delapan puluh tiga juta lima ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) dibayar paling lambat 36 (tiga puluh enam) bulan setelah penandatanganan Perjanjian Sewa Beli;
- d. Angsuran ke IV sebesar 20% (dua puluh persen) yaitu Rp.83.501.760,- (delapan puluh tiga juta lima ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) dibayar paling lambat 48 (empat puluh delapan) bulan setelah penandatanganan Perjanjian Sewa Beli;
- e. Angsuran ke V sebesar 20% (dua puluh persen) yaitu Rp.83.501.760,- (delapan puluh tiga juta lima ratus satu ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) dibayar paling lambat 60 (enam puluh) bulan setelah penandatanganan Perjanjian Sewa Beli.

Sehingga perjanjian sewa beli ini sudah seharusnya diselesaikan PENGGUGAT di tahun ke-5 (lima) yang jatuh pada tanggal 30 (tiga puluh) bulan Desember tahun 2013 (dua ribu tiga belas).

6. Bahwa oleh karena itu, sebagai pihak di dalam Perjanjian Sewa Beli yang memiliki itikad baik serta begitu memahami isi dan maksud dari ketentuan Perjanjian Sewa Beli, TERGUGAT tidak pernah



mempermasalahkan ketika PENGGUGAT hanya membayar angsuran Harga Jual Rumah dengan jumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), karena hal tersebut masih dimungkinkan berdasarkan ketentuan Perjanjian Sewa Beli dimana PENGGUGAT dapat membayar angsuran pembayaran Harga Jual Rumah sesuai dengan jumlah dan jadwal yang tercantum dalam Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Beli ATAU dengan jumlah dan jadwal yang berbeda dari yang ditentukan Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Sewa Beli sepanjang pembayaran angsuran tersebut tidak melebihi jangka waktu 5 (lima) tahun sejak Perjanjian Sewa Beli ditandatangani.

7. Bahwa mengingat jangka waktu pembayaran Perjanjian sewa beli berakhir pada 30 Desember 2013, TERGUGAT dengan itikad baik telah mengingatkan PENGGUGAT mengenai Perjanjian Sewa Beli yang akan jatuh tempo. Atas dasar hal tersebut dan merujuk pada Ketentuan Pasal 6 Perjanjian Sewa Beli, TERGUGAT mengirimkan peringatan-peringatan tertulis kepada PENGGUGAT sebagai berikut :
 - a. Surat Nomor : 00646/554/DITKEU/2011 perihal Peringatan Tertulis Pertama tanggal 20 Januari 2011;
 - b. Surat Nomor : 10574/554/DITKEU/2011 perihal Peringatan Tertulis Kedua tanggal 21 Desember 2011; dan
 - c. Surat Nomor : 381/554/DITKEU/2011 perihal Peringatan Tertulis Terakhir tanggal 15 Januari 2013;
8. Bahwa atas peringatan yang diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, baik melalui Peringatan Tertulis Pertama, Peringatan Tertulis Kedua, dan Peringatan Tertulis Terakhir, PENGGUGAT tetap belum melunasi angsuran ke I s/d angsuran ke IV, sehingga pada tanggal 20 Februari 2014 TERGUGAT membuat surat pemberitahuan sebelum pemutusan dengan Surat Nomor : 0479/554/DIR/2014 yang intinya menyampaikan informasi-informasi mengenai sisa jumlah Harga Jual Rumah yang belum dibayarkan oleh PENGGUGAT yaitu sebesar Rp.819.441.000,- (delapan ratus Sembilan belas juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah) dan dengan demikian meminta kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya tersebut.
9. Bahwa meskipun TERGUGAT telah menyampaikan surat peringatan-peringatan tertulis di atas, hingga jatuh tempo pembayaran ternyata PENGGUGAT tetap tidak mampu memenuhi kewajibannya yaitu membayar harga jual rumah sebagaimana disepakati dalam perjanjian sewa beli.



Mengingat dalam perjanjian prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi, maka jelas dan terbukti bahwa PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu sebelum melakukan pembayaran di akhir tahun 2014, sehingga PENGGUGAT melaksanakan prestasinya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan dalam Perjanjian sewa beli tersebut.

10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta di atas, jelas TERGUGAT tidak pernah memberikan persetujuan perpanjangan waktu pembayaran dan mengingat PENGGUGAT telah lebih dahulu cidera janji, maka TERGUGAT dapat membatalkan perjanjian sewa beli tersebut. Hal ini sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap yang menyatakan:

“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.”

11. Bahwa dalil PENGGUGAT pada gugatan angka 7 halaman 6, yang menyebutkan “...PENGGUGAT diberikan kwitansi lunas yang sah yang dikeluarkan oleh TERGUGAT pada tanggal 13 Nopember 2014...”, adalah kwitansi yang secara hukum tidak sah keberadaannya, mengingat PENGGUGAT gagal dalam memenuhi Prestasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian Sewa Beli yaitu maksimal pembayaran tanggal 30 Desember 2013.

Kwitansi pelunasan sebagaimana dimaksud PENGGUGAT tersebut muncul karena pada dasarnya tidak ada larangan bagi TERGUGAT untuk menerima pembayaran rumah dinas yang telah melebihi batasan waktu sesuai dengan perjanjian dan memberikan rasa aman terhadap Penggugat untuk dapat mengklaim pembayaran-pembayaran yang telah dilakukannya.

Atas dasar pembayaran angsuran tersebut, TERGUGAT dapat merincikan dasar pengeluaran kwitansi sebagai berikut :

Tanggal	Jumlah Pembayaran	Teks
10 Mei 2011	Rp.5.000.000,-	Angsuran Rumah Dinas a.n. Bambang Soekotjo Abas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 Desember 2011	Rp. 10.000.000,-	Angsuran Rumah Dinas a.n. Bambang Soekotjo Abas
31 Oktober 2014	Rp.100.000.000,-	Angsuran Rumah Dinas a.n. Bambang Soekotjo Abas
10 Nopember 2014	Rp.719.441.000,-	Pelunasan Rumdin a.n. Bambang Soekotjo Abas
12 Desember 2014	Rp.70.395.000,-	Pembayaran Kelebihan tanah RD a.n. Bambang Soekotjo Abas

Sehingga PENGGUGAT dapat mengklaim kepada TERGUGAT mengenai berapa besaran biaya yang harus ditagihkan kepada TERGUGAT atas pembayaran angsuran Perjanjian sewa beli rumah dinas yang telah dilakukan oleh Penggugat.

12. Bahwa dalil PENGGUGAT pada angka 8 halaman 6 adalah mengenai biaya-biaya yang tidak perlu ditanggapi TERGUGAT, mengignat biaya-biaya tersebut dilakukan PENGGUGAT bukan atas dasar kesepakatan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT, melainkan semata-mata hanya untuk melegalkan pembayaran yang dilakukan PENGGUGAT diluar ketentuan jangka waktu perjanjian sewa beli sebagaimana angka 11 di atas.
13. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil-dalil yang telah dikemukakan PENGGUGAT pada hal 6, 7 dan 8 angka 9, 10,11, 12, 13, 14, 15 dan 16 dengan penjelasan sebagai berikut :
 - a) Bahwa dalil-dalil penguat pada pokoknya hanya merupakan usaha Pengguat untuk mengesampingkan segala ketentuan dalam Perjanjian sewa beli yang telah disepakati bersama.
 - b) Bahwa sebaliknya PENGGUGAT telah secara sengaja melupakan dan mengesampingkan suatu fakta substantif yang merupakan inti dari Perjanjian Sewa Beli, yaitu pemenuhan pembayaran Harga Jual Rumah dengan jumlah dan dalam jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian sewa beli.
 - c) Bahwa prestasi dalam bentuk pembayaran Harga Jual Rumah tersebut lah yang sesungguhnya dapat menjadi dasar dilakukannya pengalihan hak atas Rumah Objek Perjanjian dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT, dimana apabila prestasi tersebut tidak dapat dipenuhi, maka berlakulah sanksi yang telah disepakati secara

hal 17 Put Nomor 252/PDT/2018/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)



bersama oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT di dalam Perjanjian Sewa Beli, yaitu TERGUGAT berhak untuk memutus Perjanjian Sewa Beli secara sepihak sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (4) Perjanjian Sewa Beli.

- d) Bahwa benar berdasarkan Pasal 14 angka (3) Perjanjian sewa beli ini mengatur apabila PENGGUGAT telah melunasi angsuran harga rumah, PENGGUGAT menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Jual Beli (AJB), namun Perlu TERGUGAT luruskan, TERGUGAT menolak melakukan Penandatanganan AJB tersebut tidak lain adalah karena Perjanjian Sewa Beli telah berakhir dengan wanprestasinya PENGGUGAT.
- e) Bahwa pada kenyataannya, PENGGUGAT tidak dapat melaksanakan substansi pokok dari perjanjian sewa beli yaitu membayar harga jual rumah tepat pada waktu yang telah disepakati meskipun TERGUGAT telah memberikan peringatan-peringatan secara tertulis dalam waktu yang wajar dan atas peringatan tersebut, PENGGUGAT sama sekali tidak memperlakukan substansi dari peringatan tersebut.
- f) Bahwa mengingat sudah tidak ada lagi hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, maka sudah sewajarnya apabila PENGGUGAT mengembalikan Rumah Dinas tersebut kepada TERGUGAT dan TERGUGAT mengembalikan seluruh biaya-biaya yang telah dikeluarkan PENGGUGAT sebagaimana telah dirincikan pada angka 11 di atas.
- g) Bahwa permohonan Pengkuat dalam dalil gugatannya yang meminta hakim untuk memerintahkan TERGUGAT segera menandatangani AJB atau Pengkuat dapat menandatangani sendiri AJB dalam kapasitas sebagai Penjual dan Pembeli adalah suatu perbuatan melawan hukum dari ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian sewa beli. Mengingat PENGGUGAT telah wanprestasi terhadap perjanjian sewa beli, maka tidak ada dasar hukum bagi TERGUGAT untuk menandatangani AJB tersebut.
- h) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, jelas menunjukkan TERGUGAT telah melaksanakan seluruh isi dan ketentuan di dalam perjanjian sewa beli, sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan penandatanganan AJB adalah tidak benar dan memutar balikan fakta.



Oleh karena itu, kami mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

14. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada halaman 8 angka 17 Gugatan *a quo* berupa menghukum TERGUGAT untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan menandatangani Akta Jual Beli tanah dan bangunan sejak putusan ini dibacakan adalah sangat berlebihan dan tidak mempunyai dasar.

Perlu TERGUGAT jelaskan bahwa Perjanjian sewa beli ini dibuat dengan memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPdata dan berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Dengan demikian permintaan PENGGUGAT atas biaya ganti rugi adalah bukan berdasarkan penalaran yang wajar dan menciderai kesepakatan PENGGUGAT dengan TERGUGAT.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas dan terbukti biaya ganti rugi yang diajukan Penggugat kabur dan tidak berdasarkan Perjanjian, oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

15. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 8 dan 9 angka 18, 19, 20 dan 21 yang pada intinya menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi dengan tetap tidak menandatangani AJB walaupun PENGGUGAT telah memberikan somasi maupun permohonan audiensi adalah tidak benar dengan penjelasan sebagai berikut :

- a) Upaya persuasive yang dilakukan PENGGUGAT baik melalui surat somasi maupun audiensi adalah tindakan yang dilakukan jauh setelah PENGGUGAT melakukan wanprestasi yaitu PENGGUGAT baru membayar seluruh angsuran rumahnya pada tanggal 11 Nopember 2014, dimana tidak ada kesepakatan secara tertulis antara PENGGUGAT dan TERGUGAT untuk menambahkan Jangka Waktu Pembayaran, hal ini diatur dalam Pasal 15 Perjanjian Sewa Beli yang mengantar :



"Pihak Pertama (TERGUGAT) dan Pihak Kedua (PENGGUGAT) sepakat bahwa setiap perubahan atas Pasal-Pasal dalam Perjanjian ini hanya dapat dilakukan atas persetujuan tertulis dari Para Pihak"

Berdasarkan pasal di atas, sampai dengan perjanjian ini berakhir di 30 Desember 2013, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak ada sama sekali melakukan addendum terhadap Pasal-Pasal perjanjian sewa beli ini terlebih mengenai pemberian perpanjangan jangka waktu pembayaran angsuran.

- b) Bahwa berdasarkan penjelasan huruf (a) di atas maka Jelas dan beralasan apabila TERGUGAT menolak untuk melakukan penandatanganan AJB tersebut, karena apabila AJB tersebut tetap dipaksakan untuk ditandatangani oleh TERGUGAT dan PENGGUGAT, maka AJB tersebut akan cacat dimata hukum karena ada unsur wanprestasi dari PENGGUGAT, sehingga dengan tidak ditandatanganinya AJB bukan berarti TERGUGAT melakukan Perbutan Melawan Hukum maupun wanprestasi, namun semata-mata karena menghormati norma hukum dalam perjanjian sewa beli tersebut.

Bahwa berdasarkan semua uraian-uraian dan alasan yang telah disampaikan tersebut diatas, maka dengan segala kerendahan hati, TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menerima dalil-dalil TERGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan TERGUGAT tidak melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Rumah No.607. PJ/554/DIR/2008 tanggal 03 Desember 2008 telah berakhir dengan wanprestasinya PENGGUGAT.
5. Memerintahkan PENGGUGAT untuk mengembalikan dalam keadaan kosong Rumah dinas yang terletak di Jalan Karangates No. 01 Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 304 tanggal 28 Agustus 1984 tertulis atas nama Perusahaan Umum Listrik Negara tercantum nama persil Jl. PLN Duren Tiga Komplek PLN kepada TERGUGAT.

6. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh angsuran Harga Jual Rumah sebesar 90% (sembilan puluh persen) dari Rp.834.441.000,- (delapan ratus tiga puluh empat juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah) atau sebesar Rp.750.996.900,- (tujuh ratus lima puluh juta sembilan ratus sembilan puluh enam ribu sembilan ratus rupiah) ditambah pembayaran kelebihan tanah sebesar Rp. Rp.70.395.000,- (tujuh puluh juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) kepada PENGGUGAT setelah PENGGUGAT mengembalikan Rumah Dinas tersebut dalam keadaan kosong.
7. Menolak permohonan uang ganti rugi yang diajukan PENGGUGAT;
8. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 November 2017 Nomor 198/Pdt.G/2017/PN.JKT.SEL., dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji ;
3. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Nomor 607.PJ/554/DIR/2008 tanggal 30 Desember 2008 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat ;
4. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Nomor 607.PJ/554/DIR/2008 tanggal 30 Desember 2008 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat ;
5. Menghukum Tergugat untuk segera menanda tangani Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

hal 21 Put Nomor 252/PDT/2018/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

6. Menetapkan Penggugat untuk menandatangani sendiri Akta Jual Beli selaku Penjual dan Pembeli, apabila Tergugat tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 526.000,- (lima ratus dua puluh enam ribu rupiah).;

Membaca, Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 198/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., 4 Desember 2017, yang dibuat oleh IGDE NGURAH ARYA WINAYA, SH., MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 November 2017 Nomor 198/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat 30 Januari 2018 ;

Membaca, Surat Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tertanggal 1 Februari 2018 yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 Februari 2018 dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 3 Februari 2018 ;

Membaca, Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tertanggal 7 Maret 2018 yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 7 Maret 2018 dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 13 Maret 2018 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Februari 2018, telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Tergugat, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 30 Januari 2018, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

hal 22 Put Nomor 252/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim telah salah menerapkan hukum, karena keliru dalam menerapkan Fakta dan pertimbangan hukum ;
2. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah keliru dalam menerapkan hukum terkait fakta pemutusan perjanjian sewa beli ;
3. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah keliru dalam menerapkan hukum mengenai Pembanding / Tergugat secara diam-diam masih tetap menghendaki dilanjutkan perjanjian sewa beli A quo ;
4. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah keliru dalam menerapkan hukum mengenai penandatanganan Akta Perjanjian ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Bahwa, swegala pertimbanga-pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri jakarta Selatan sudah tepat dan benar dan oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Terguigat mohon ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari kembali berkas perkara banding a quo yang terdiri dari berita acara pemeriksaan persidangan, surat-surat kedua belah pihak yang berperkara, surat-surat lain serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 November 2017 Nomor. 198/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat, Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan dan dasar pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar oleh karenanya dapat disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat banding, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tidak terdapat hal-hal baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah diajukan pada persidangan tingkat pertama dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu

hal 23 Put Nomor 252/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan sudah sepatutnya dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 November 2017 Nomor 198/Pdt.G/2017/PN.kt.Sel., yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya harus dihukum membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, ketentuan-ketentuan HIR, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 22 November 2017 Nomor 198/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Kamis** tanggal **28 Juni 2018** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH. MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **DANIEL DALLE PAIRUNAN., SH. MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA., SH. MH.**, Hakim-Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor. 252/Pen/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 20 April 2018 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Jumat** tanggal **6 Juli 2018** dalam sidang terbuka untuk umum beserta Hakim - Hakim Anggota tersebut serta **NOERHAYATI, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut yang ditunjuk berdasarkan Surat

hal 24 Put Nomor 252/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 252/Pen/Pdt/2018/PT.DKI, tanggal 20 April 2018 tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

DANIEL DALLE PAIRUNAN., SH., MH

JOHANES SUHADI, SH.MH,

I NYOMAN ADI JULIASA , SH.,MH.

PANITERA PENGGANTI

NOERHAYATI, SH

Rincian biaya perkara :

- | | |
|---------------------|-----------------|
| 1. Meterai----- | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi----- | Rp. 5.000,- |
| 3. Pemberkasan----- | Rp. 139.000.- + |
| Jumlah----- | Rp. 150.000,- |

hal 25 Put Nomor 252/PDT/2018/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)