

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku – buku

- Agus Yudha Herneko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Cet. 1. (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010).
- Afhami Sahal, *Hukum Perjanjian Kredit (Rekonstruksi Perjanjian Standaard dalam Perjanjian kredit di Indonesia)*, Cet. 1, (Sleman : Phoenix Publisher, 2019).
- Agustina Rosa; Suharnoko; Nieuwenhuis Hans; Hijma Jaap, *Hukum Perikatan (Law Obligation)*, Cet. 1, (Denpasar : Pustaka Larasan, 2012).
- Irzan, Azaz – azaz *Hukum Perdata suatu pengantar bagian pertama*, Cet. 3, (Jakarta : LPU UNAS, 2019).
- , “Azaz – azaz *Hukum Perdata suatu pengantar bagian kedua*”, Cet. 3, (Jakarta : LPU UNAS, 2019). Hal. 464 – 465.
- Djojodirdjo M.A Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 2, (Jakarta : PT Pradnaya Paramita, 1982).
- Meliala Djaja S, *Hukum Perjanjian Khusus (Jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam)*. (Nuansa Alia : Bandung, 2012).
- Miru Ahmad dan Pati Sakka, *Hukum Perjanjian (Penjelasan Makna Pasal – Pasal Perjanjian Bernama dalam KUHPperdata)*, Cet. 1. (Jakarta : Sinar Grafika, 2020).
- Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Cet. 2, (Nanggroe Aceh Darussalam : Unimal Press, 2013).
- Safira Martha Eri, *Hukum Perdata*, (Ponorogo : CV. Nata Karya, 2017).
- Salim, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).
- Santoso Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Cet. 1, (Jakarta : Kencana, 2015).
- Setiawan Ketut Oka, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, (Jakarta : FH Utama, 2014).
- Siagian Abdul Hakim, *Hukum Perdata*, (Medan : Pustaka Prima, 2020).

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, cet. 10, (Kencana: Jakarta, 2021).

Sriwidodo Joko, *Memahami Hukum Perikatan*, Cet. 1, (Yogyakarta : Kepel Press, 2019).

Syahputra Akmaludin, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. 1 (Medan : Citapustaka Media Perintis, 2012).

Yahanan Annalisa Syaifuddin Muhammad, dan Mutiari YL, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Cet. 1, (Malang : Tunggal Mandiri, 2009).

Zakiah, *Hukum Perjanjian Teori dan Pekembangannya*, Cet. 2, (Yogyakarta : Lentera Kreasindo, 2015).

B. Perundang - Undangan

Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Indonesia, Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pemindahan hak.

Indonesia. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangun Gedung.

C. Jurnal Ilmiah

Benuf Kornelius, Azhar Muhammad, Metode Penelitian Hukum sebagai Instrumen mengurai permasalahan Hukum Kontemporer, Jurnal Gema Keadilan Volume 7 Edisi I, Juni, 2020.
file:///C:/Users/user/Downloads/7504-23083-1-SM.pdf

Budhayatati Cristiana Tri, “Asas kebebasan berkontrak dalam Hukum Perjanjian Indonesia, Jurnal Widya sari, Vol. 10, Nomor 3, 2009, Salatiga, Hal.

23.https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/39/3/ART_ChristianaTri%20Budhayati_Asas%20kebebasan%20berkontrak_Full%20text.pdf

- Damayanti DAA, Londa JE dan Polontalo Alsam, “Perjanjian Jual Beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat pembuat akta tanah (PPAT), Jurnal Lex Privatum, Vol. VIII Nomor 2, April -Juni, 2020. file:///C:/Users/user/Downloads/29778-61741-1-SM%20(1).pdf
- Djojarahardjo Rommy Haryono, “Mewujudkan aspek keadilan dalam putusan hakim di peradilan perdata”, Jurnal Media Hukum dan Keadilan Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri, Surabaya, 2019. https://repository.ubaya.ac.id/35512/1/Rommy%20Haryono%20Djojarahardjo_MEWUJUDKAN%20ASPEK%20KEADILAN%20DALAM%20PUTUSAN%20HAKIM.pdf
- Ekawati Dian, dkk. “Prosedur Peralihan kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia”. Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang, Banten, Volume: 2 Nomor: 1, 2021, Hal. 97, file:///C:/Users/user/Downloads/9169-24801-1-PB.pdf
- Gumanti Retna, “Syarat sahnya perjanjian (Ditinjau dari Kitab Undang - Undang Hukum Perdata)”, Jurnal Pelangi Ilmu, Vol. 05, Nomor 01, 2012. <https://ejurnal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900>.
- Handriani Aan, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli secara tidak tertulis berdasarkan Undang , – Undang, Rechtsregel Jurnal Ilmu Hukum Vol 1, No 2, Desember 2018, file:///C:/Users/user/Downloads/2218-3941-1-SM.pdf
- Indriyanto, Anang. "Tanggung Jawab Pengangkut dalam Pelaksanaan Angkutan Barang Kiriman Melalui Darat di Dakota Cargo Kudus." Skripsi Universitas Islam Indonesia, 2017.
- Jamillah Lina, “Asas Kebebasan berkontrak dalam perjanjian standar baku”, Jurnal FH UNISBA, Vol. XIII, No 1, 2012, Hal. 229. <https://media.neliti.com/media/publications/25284-ID-asas-kebebasan-berkontrak-dalam-perjanjian-standar-baku.pdf>
- Julyano Mario dan Sulistyawan AY, Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum, Jurnal Crepido, Volume 01, Nomor 01, Semarang, Juli 2019, halaman 13-22. file:///C:/Users/user/Downloads/6325-19304-1-PB.pdf

- Laurina NPD, Dantes KF dan Hartono MS, “Implementasi pasal 1320 KUHperdata terkait transaksi jual beli motor tanpa buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB) di Kota Jembrana. e-Journal Komunikasi Yustisia”, e-Jurnal Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum (Volume 5 Nomor 2 Agustus 2022).
file:///C:/Users/user/Downloads/33.+549-557+Ni+Putu+Dewi+Laurina.pdf.
- Nento Ficky, “Tinjauan hukum hapusnya perikatan jual beli barang menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata”, Jurnal Lex Crimen Vol. V, Nomor 6, Agustus, 2016,
<https://media.neliti.com/media/publications/148828-ID-tinjauan-hukum-hapusnya-perikatan-jual-b.pdf>
- Pahlefi, Raffles dan Herlina Manik, “Klausula Pembatalan sepihak dalam perjanjian menurut peraturan perundang – undangan Indonesia,” Jurnal Volume 2 - NOMOR 2, Gorontalo, Oktober 2019.
<https://jurnal.unigo.ac.id/index.php/golrev/article/view/702/378>.
- Putra, I. M. H., Sukadana, I. K., & Suryani, L. P.. Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. Jurnal Analogi Hukum. 1(3). 372-376, 2019, Hal. 374 – 375. file:///C:/Users/user/Downloads/1773-Article%20Text-8082-2-10-20200608%20(1).pdf
- Saranaung Fredrik Mayore, “Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1992, Jurnal Lex Crimen, Vol. VI, Nomor 1. Januari – Februari, 2017.
- Silfiana Baiq, “Pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Sepihak”, Jurnal hukum Jatiswara, Fakultas Hukum Universitas Mataram, 31 (2), 2017, Hal 325, file:///C:/Users/user/Downloads/52-1-101-1-10-20171013.pdf
- Weydekamp Gerry R., “Pembatalan perjanjian sepihak sebagai suatu perbuatan melawan hukum”, Jurnal Lex Privatum, Vol. I Nomor4, Oktober, 2013.
<https://media.neliti.com/media/publications/146812-ID-pembatalan-perjanjian-sepihak-sebagai-su.pdf>

Widiarta P.N, Purwanto I W.N, “Keabsahan perjanjian lisan dalam jual beli mobil di wahana adikarya motor Kabupaten Badung”, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2019. 54465-1033-129857-1-10-20191112.pdf

D. Skripsi

Anindya, “Pembatalan perjanjian sebagai perbuatan melawan hukum”, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2009, Hal. 36 – 37. <https://lontar.ui.ac.id/file?file=digital/122527-PK%20I%202081.8177-Pembatalan%20perjanjian-Literatur.pdf>

Anindya Prita, “Pembatalan Perjanjian secara sepihak”, Skripsi Universitas Muhammadiyah, 2009. <https://lontar.ui.ac.id/file?file=digital/122527-PK%20I%202081.8177-Pembatalan%20perjanjian-Literatur.pdf>

Bawen, bmtalhc, “Bab II Landasan Teori,” Skripsi Universitas Walisongo. Hal 17. <https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/7244/3/BAB%20II.pdf>

Cahaya Nur, “Perbuatan Melawan Hukum pada Pembiayaan Investasi Akad Murabahah,” Skripsi Universitas Islam Negeri, Jakarta, 2020. Hal. 15. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/61489/1/NUR%20CAHAYA%20-%20FSH.pdf>.

Jatmikowati Sri Wahyu, “Akibat Hukum Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Mengalami Cacat Hukum”, Tesis Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2006. <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/9404/RTB%20226.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Jose Mc, I. “Keabsahan Pembangunan Diatas Tanah yang Belum Digantikan Ganti Rugi oleh Pemerintah”, Disertasi Untag 1945, Surabaya, 2019). <http://repository.untag-sby.ac.id/9066/>

Muhazir M, Bab 3, Skripsi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang”, 2011, http://etheses.uin-malang.ac.id/1327/6/07210031_Bab_3.pdf

- Nur Achmad CS, "Penyelesaian Perkara terhadap Pembatalan sepihak atas transaksi jual beli tanah oleh penjual", Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018.
<http://eprints.ums.ac.id/68682/10/NASKAH%20PUBLIKASI.pdf>.
- Ramadiansyah Egy, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas tanah yang sudah didaftarkan", Skripsi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018,
<http://repository.umsu.ac.id/bitstream/handle/123456789/2195/Pembatalan%20Perjanjian%20Jual%20Beli%20Hak%20Milik%20Atas%20Tanah%20Yang%20Sudah%20Didaftarkan%20%28Analisis%20Putusan%20Nomer%2003Pdt.G2015PN.%20Btl%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Repository UIN SUSKA, "Bab III Tinjauan Pustaka", <http://repository.uin-suska.ac.id/8928/4/BAB%20III.pdf>
- Sirait Eben, "Bab II Tinjauan Teoritis mengenai kepastian hukum dalam putusan Mahkamah Konstitusi dalam jaminan Fidusia", Skripsi Universitas Komputer Indonesia, Bandung, 2020.
https://elibrary.unikom.ac.id/id/eprint/4256/8/7.%20Unikom_Eben%20Sirait_31614803_Bab%20II.pdf
- Thayeb Satya Eka S., "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah secara lisan dalam konsepsi kepastian hukum", Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2022, hal 70.
file:///C:/Users/user/Downloads/21302000072_fullpdf.pdf
- UMM. "Bab II Tinjauan Pustaka (Tinjauan umum tentang perjanjian pada umumnya)", Skripsi Universitas Muhammadiyah Malang,
<https://eprints.umm.ac.id/46515/3/BAB%20II.pdf>
- Utami MT, "Perjanjian Jual Beli Rumah dan Perlindungan Hukum bagi Pembeli pada PT. Tkrang Jaya Abadi Palembang", Skripsi, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2017. <http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/606/1/SKRIPSI435-1704298248.pdf>.

Yudistiya A Wira, "Bab II Tinjauan Pustaka Teori Penegakan Hukum,"
Skripsi Universitas Muhammadiyah Ponorogo. 2021.
<http://eprints.umpo.ac.id/8378/4/BAB%20II.pdf>.

E. Makalah

- Lamonti, Erinda, and Diah Ayu Utami. "Wanprestasi Debitur dalam Perjanjian Hutang Piutang Secara Lisan", *Lontar Merah* 3.1, 2020.
<https://jom.untidar.ac.id/index.php/lontarmerah/article/view/941>
- Sitompul, F. S. R., & Ariani, I. G. A. A, "Kekuatan Mengikat Perjanjian Yang Dibuat Secara Lisan", Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, 2014,
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/10352>.
- Wijayanti Titik, "Kekuatan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis atau Perjanjian Lisan", Tulisan Hukum UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah, 2019. <https://jateng.bpk.go.id/wp-content/uploads/2021/11/TH-perjanjian-lisan-siap-upload.pdf>

F. Internet

- Arisandi Ermanto, "Asas Tunai dan Terang dalam jual beli tanah", Kementrian Keuangan Republik Indonesia, 27 Mei 2022.
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>.
- Erawati Elly, Budiono Herlien, "Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian, Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia", National Legal Reform Program, Jakarta, 2010, Hal. 13 – 15.
https://putusan3.mahkamahagung.go.id/restatement/download_file/11e9b3892cfdcdca8ab85313834383535/pdf/11e9b3892cfdcaf68b7b313834383535.html
- KBBI, 2021. "Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI Online)".
<https://kbbi.web.id/absah>

LAMPIRAN





UNIVERSITAS NASIONAL FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional No.276/SK/BAN-PT/Akred/S/II/2018
Jl. Sawo Manila No. 61, Pejaten, Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12520, Telp. (021) 78833074, 7806700, Fax. 7802718
Homepage : <http://www.unas.ac.id>, Email : hukum@unas.ac.id

KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NASIONAL Nomor: 78/DK-FH/X/2022 Tentang PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NASIONAL

- Menimbang : a. bahwa untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Nasional, maka mahasiswa yang telah memenuhi persyaratan akademik diwajibkan menyusun skripsi sebagai karya ilmiah yang merupakan tugas akhir mahasiswa;
b. bahwa dalam rangka penyusunan skripsi tersebut diperlukan Dosen Pembimbing skripsi;
c. bahwa dosen pembimbing skripsi sebagaimana tersebut dalam keputusan ini dinilai mampu dan memenuhi syarat sebagai dosen pembimbing skripsi;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan pada huruf a,b dan c, perlu ditetapkan Keputusan Dekan;
- Mengingat : 7. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2003 Tentang Sistem Pendidikan Nasional;
1. Undang-undang Nomor 12 tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi Dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
3. Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2020 tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi;
4. Statuta Universitas Nasional;
5. Surat Keputusan Rektor Universitas Nasional Nomor 112 Tahun 2022 Tentang Sistem Penyelenggaraan Pendidikan Di Universitas Nasional;
- Memperhatikan : Usulan Program Kekhususan (PK) Hukum Perdata tanggal 3 Oktober 2022 dan persetujuan pimpinan Fakultas Hukum tanggal 5 Oktober 2022.
- MEMUTUSKAN:**
- Menetapkan : Menunjuk Sdr. Dr. Afnaini, S.H.,M.Si sebagai Pembimbing Skripsi mahasiswa sebagaimana disebutkan pada point kedua
- Pertama :
- Kedua : Mahasiswa yang akan menyusun skripsi
Nama : Rizki Amelha
Nomor Pokok : 1933300516092
Judul Skripsi "ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PEMBATALAN SECARA SEPIHAK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN ANGSURAN (Studi Kasus Putusan 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim)"
- Keempat : Keputusan ini berlaku untuk 12 bulan terhitung sejak ditetapkan
Apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan pada butir ketiga penyusunan skripsi tidak dapat diselesaikan, maka yang bersangkutan harus mengajukan permohonan perpanjangan waktu berlakunya Keputusan Dekan ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- Kelima : Apabila ternyata dikemudian hari Keputusan ini terdapat kekeliruan atau kekurangan akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.
- Keenam : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan

Ditetapkan di: Jakarta
Pada tanggal: 5 Oktober 2022
Dekan,

Prof. Dr. Basuki Reksa Wibowo, S.H.,MS.

Tembusan:
Disampaikan Kepada Yth;
1. Koordinator PK Hukum Perdata ;
2. Pembimbing Skripsi;
3. Mahasiswa Bersangkutan.



UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional
No. 276/SK/BAN-PT/Akred//S//2018
Jl. Sawo Manila Pejaten, Pasar Minggu, Jakarta 12520
Telp. (021) 78833074, 7806700, Fax. 7802718
Homepage: <http://www.unas.ac.id>, E-mail: hukum@unas.ac.id

PANITIA UJIAN SIDANG SKRIPSI PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NASIONAL

BERITA ACARA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIP/SKRIPSI

Panitia Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi Program Sarjana, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Nasional, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Rizki Amelia
No. Pokok Mahasiswa : 193300516092
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SECARA LISAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 331/PDT.G/2021/PN.JKT.TIM)

Telah diadakan Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi bagi mahasiswa yang bersangkutan pada :

Hari / Tanggal : Selasa, 28 Februari 2023
Waktu / Ruangan : 13.00 - 14.00/Peradilan Semu
Hasil Ujian* : Lulus (A) (83,0)
Dengan Catatan : Perbaikan. Lihat lampiran
Batas Waktunya : 7 hari Apabila catatan perbaikan tidak dilakukan perbaikan sesuai berita acara ujian sidang, maka ijazah ditunda sampai dilakukan perbaikan.

Demikian Berita Acara Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi Program Sarjana, dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Jakarta, 28-02-2023

Penguji:

Ketua,

Surajiman, S.H.,M.Hum.

Anggota,

Devarita, S.H.,M.Sp.1.,M.H.Dr.

Anggota,

Afnaini, S.H.,M.H.

Mahasiswa,

Rizki Amelia

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Nasional,

Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,MS.

*) Jumlah nilai akhir dalam bentuk angka =

$$\frac{83 + 84 + 82}{3} = 83$$

Nilai akhir masing-masing Penguji
Jumlah Penguji



PUTUSAN

Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Harwinto Asmara, berkedudukan di Komplek Pusbinal A/5 RT/RW. 007/012 Kel. Pondok Bambu, Kec. Duren Sawit. Jakarta Timur, Kel. Pondok Bambu., Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Togi Mangunsong, S.H., M.H.**, beralamat di Grya Wahyoe Lt. 2 Jalan Sungai Sambas III No. 5, Kramat Pela, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2021 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Sjaminah, bertempat tinggal di Green Garden Blok O-I/24 RT/RW. 008/010. Kel. Kedoya Utara. Kec. Kebon Jeruk. Jakarta Barat, Kedoya Utara, Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta ,selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 22 Juni 2021 dalam Register Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun dasar alasan-alasan sehingga diajukannya Gugatan Pembatalan Perjanjian ini akan kami jelaskan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 2019 Penggugat berencana untuk membuka bisnis dibidang tour & travel dan mencari lokasi usaha untuk dibeli;



2. Bahwa dalam proses pencarian lokasi usaha Penggugat tertarik dengan salah satu tanah dan bangunan disekitaran daerah Klender yang ternyata milik TERGUGAT;
3. Bahwa karena ketertarikan Penggugat terhadap tanah dan bangunan tersebut, Penggugat akhirnya melakukan pertemuan dengan TERGUGAT; Bahwa dalam pertemuan tersebut Tergugat menjelaskan tanah dan bangunan yang dimaksud oleh Penggugat memang benar milik Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jakarta Timur tertanggal 17 Maret 2000; Bahwa Tergugat juga menyampaikan kepada Penggugat saat ini Sertipikat milik Tergugat sebagaimana disebutkan diatas sedang berada pada pihak Bank CIMB Niaga karena menjadi bagian dari Perjanjian Kredit, hal itu dibuktikan dengan Surat Keterangan No. 007/EXT/SME-PIK/II/2018 tertanggal 1 Februari 2018;
4. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2019, Tergugat mengirimkan dokumen-dokumen terkait tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat, yaitu :
 - Izin Mendirikan Bangunan No. 01110/IMB/2007 yang dikeluarkan oleh Gubernur Propinsi DKI Jakarta melalui Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan tertanggal 8 Februari 2007;
 - Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2015;
 - Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019;
5. Bahwa setelah seluruh penjelasan yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat terkait tanah dan bangunan tersebut, **maka baik Penggugat maupun Tergugat sepakat melakukan jual beli** terhadap tanah dan bangunan yang terletak di jalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur tersebut dengan harga sebesar Rp. 2.250.000.000.- (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah); Bahwa berdasarkan **pasal 1320 KUH Perdata** menjelaskan :

“ untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

 1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
 2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
 3. *Suatu hal tertentu;*
 4. *Suatu sebab yang halal.”*



Bahwa berdasarkan pasal tersebut diatas, sangatlah jelas jika Perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat terkait tanah dan bangunan yang terletak di jalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur tersebut dengan harga sebesar Rp. 2.250.000.000.- (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) adalah **perjanjian yang sah menurut hukum;**

6. Bahwa Penggugat dan Tergugat menyepakati tata cara pembayaran jual beli tersebut akan dilakukan dengan cara Penggugat mencicil kepada TERGUGAT, disamping itu Penggugat dan Tergugat menyepakati pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat menggunakan sebuah mobil Toyota Harrier yang akan dihargai sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa selama jual beli ini berjalan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebanyak 15 kali, dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Rp. 35.000.000.- (tiga puluh lima juta rupiah) pada tanggal 11 Oktober 2019;
 - b. Rp. 65.000.000.- (enam puluh lima juta rupiah) pada tanggal 18 Oktober 2019;
 - c. Mobil Toyota Harrier yang setara dengan Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan kesepakatan Penggugat dan Tergugat tanggal 18 Oktober 2019;
 - d. Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 28 November 2019;
 - e. Rp. 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 2 Desember 2019;
 - f. Rp. 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 17 Desember 2019;
 - g. Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 29 Desember 2019;
 - h. Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) pada tanggal 15 Januari 2020;
 - i. Rp. 45.000.000.- (empat puluh lima juta rupiah) pada tanggal 8 Februari 2020;
 - j. Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 16 Mei 2020;
 - k. Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 30 Juni 2020;
 - l. Rp. 4.000.000.- (empat juta rupiah) pada tanggal 12 Agustus 2020;
 - m. Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah) pada tanggal 17 Agustus 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

n. Rp. 1.500.000.- (satu juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 20 Agustus 2020;

o. Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah) pada tanggal 18 September 2020;

Bahwa Penggugat sejauh ini telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp. 714.500.000.- (tujuh ratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah);

8. Bahwa Penggugat sejak bulan Oktober 2019 telah menempati tanah dan bangunan tersebut dan mempersiapkannya dengan merenovasi bangunan tersebut karena akan digunakan sebagai kantor bisnis Penggugat sebagaimana dia telah rencanakan dari awal pembelian;

Bahwa Penggugat telah melakukan renovasi terhadap bangunan tersebut karena akan dijadikan kantor oleh Penggugat yang jika diperkirakan pengeluaran Penggugat untuk renovasi tersebut sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah);

9. Bahwa pada tanggal 11 Oktober 2020 Tergugat secara tiba-tiba menghubungi Penggugat dan menyampaikan perjanjian jual beli Tanah dan bangunan yang terletak di jalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta yang terjadi antara Tergugat dan Penggugat dibatalkan oleh TERGUGAT;

10. Bahwa Pasal 1338 dan pasal 1266 KUHPerduta dengan jelas menyebutkan :

Pasal 1338 KUHPerduta

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan 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. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Pasal 1266 KUHPerduta

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan,

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim

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)



atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”

Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1338 KUHPerdara tersebut diatas, **maka tindakan Tergugat melakukan pembatalan sepihak perjanjian jual beli** tanah dan bangunan yang terletak di jalan RS. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta **tidak dapat dibenarkan menurut hukum;**

11. Bahwa pada tanggal 12 November 2020, Tergugat bersama dengan pengacara bertemu dengan Penggugat di mall Metropolitan guna membicarakan langsung perihal pembatalan jual beli tanah dan bangunan yang terletak di jalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta;
12. Bahwa setelah pertemuan tersebut, Tergugat mengirimkan Surat tertanggal 16 November 2020 perihal Penyelesaian Pembatalan Jual Beli Ruko yang pada pokoknya menjelaskan :
 - Tergugat secara sepihak membatalkan jual beli Ruko dengan Penggugat;
 - Tergugat tidak bisa mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 445.000.000.- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
 - Tergugat akan mengembalikan mobil Toyota harrier tahun 2008 beserta surat-suratnya kepada Penggugat;
 - Dan uang pembayaran jual beli yang sudah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 445.000.000.- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) akan diperhitungkan sebagai sewa 13 (tiga belas) bulan oleh TERGUGAT;
13. Bahwa Penggugat telah menjawab surat Tergugat tertanggal 16 November 2020 tersebut melalui Surat Penggugat tertanggal 18 November 2020 perihal Tanggapan atas penyelesaian jual beli ruko yang pada pokoknya Penggugat menyampaikan keberatan atas tindakan Tergugat yang membatalkan proses jual beli ruko;
Bahwa Penggugat menyadari tidak dapat berbuat banyak terkait keputusan Tergugat tersebut, namun Penggugat meminta kepada Tergugat untuk

Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



mengembalikan biaya-biaya yang dikeluarkan terkait tanah dan bangunan tersebut yang terdiri dari :

- Uang pembayaran jual beli sebesar Rp. 445.000.000.- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
- mobil Toyota harrier tahun 2008 beserta surat-suratnya;
- Biaya renovasi sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah); dan
- Kerugian Immaterial yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima miliar rupiah);

14. Bahwa setelah mengirimkan surat tanggapan tersebut, Penggugat mengharapkan persetujuan Tergugat terhadap syarat-syarat yang telah diajukan oleh Penggugat, NAMUN Tergugat tidak menanggapi surat Penggugat;

15. Bahwa Tergugat melalui kuasa hukumnya Tomy Rano, Abdul & Partners mengundang Penggugat untuk melakukan mediasi dengan Tergugat berdasarkan Surat Pemberitahuan Mediasi No. A/091/TRAP/XII/20 tertanggal 7 Desember 2020;

Bahwa Penggugat telah memberikan tanggapan terhadap undangan tersebut yang pada pokoknya Penggugat tidak dapat menghadiri undangan tersebut dan meminta perubahan jadwal;

16. Bahwa menindaklanjuti surat pembatalan jadwal mediasi Penggugat, Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh kuasa hukumnya yakni Saudara Tomy Rano Armansyah SH, MH pada tanggal 17 Desember 2020 bertemu di mall Grand Metropolitan guna membahas terkait penyelesaian pembatalan jual beli tanah dan bangunan tersebut;

17. Bahwa setelah pertemuan tanggal 17 Desember 2020 sebagaimana dimaksud diatas, hingga saat ini Tergugat tidak beritikad baik untuk mengembalikan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat sebagaimana yang disampaikan sebelumnya;

18. Bahwa pada tanggal 12 April 2021 Tergugat telah mengembalikan mobil Toyota harrier tahun 2008 beserta surat-suratnya kepada Penggugat;

19. Bahwa setelah pengembalian mobil Toyota harrier tersebut, hingga saat ini Tergugat sudah tidak lagi beritikad baik untuk mengembalikan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat sebagaimana yang telah dimintakan sebelumnya;

20. Bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Somasi/Peringatan kepada Tergugat yang pada pokoknya Penggugat meminta pengembalian biaya-biaya yang telah Penggugat keluarkan berdasarkan surat Somasi/teguran

Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt. Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 56/TMP-S/V/2021 tertanggal 27 Mei 2021 dan Surat Somasi/Teguran Kedua No. 57/TMP-S/V/2021 Tertanggal 4 Juni 2021;

21. Bahwa hingga gugatan ini diajukan Tergugat tidak ada itikad baik untuk mengembalikan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat;

22. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata, menyebutkan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut“

Bahwa berdasarkan uraian penjelasan diatas terkait tindakan Tergugat kepada Penggugat, **MAKA telah cukup alasan hukum untuk menyatakan tindakan Tergugat melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak adalah Perbuatan Melawan Hukum;**

23. Bahwa tindakan Tergugat sangat membuat Penggugat kecewa dan Penggugat tidak berkeinginan untuk melanjutkan transaksi bisnis lagi dengan Tergugat;

Bahwa berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata menyebutkan :

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

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka telah cukup alasan hukum untuk menyatakan permintaan pembatalan perjanjian, penggantian biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat, ganti kerugian, dan bunga sah untuk dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat;

24. Bahwa karena tindakan Tergugat tersebut diatas, Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat banyak baik secara Materiil maupun Immateriil dalam perkara ini, yakni :

a. Materiil

Kerugian yang sangat nyata dialami oleh Penggugat dalam bentuk uang sebesar Rp. 764.500.000.- (tujuh ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) yang terdiri dari :

- Uang pembayaran jual beli sebesar Rp. 464.500.000.- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah)
- Uang biaya renovasi bangunan sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah);

b. Immateriil

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim

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)



Bahwa Penggugat telah kehilangan waktu dan biaya dalam merintis usaha yang telah dicita-citakan oleh Penggugat, selain itu Penggugat kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan uang yang telah diberikan kepada Tergugat untuk berbisnis yang tidak dapat dihitung dengan uang namun jika ditaksir Penggugat mengalami kerugian Immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka cukup alasan hukum untuk memerintahkan kepada Tergugat untuk **mengganti segala kerugian-kerugian yang diterima oleh Penggugat karena tindakannya baik dalam bentuk materiil maupun Immateriil**;

25. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia dan dikhawatirkan Tergugat akan menghindari kewajiban yang merupakan tanggung jawabnya, maka Penggugat mohon kiranya agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur melakukan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :

- a. tanah dan bangunan yang terletak di Jalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jakarta Timur tertanggal 17 Maret 2000 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Ibu Nani, tanah dan bangunan milik Ibu Aminah
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Setapak
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Chandra Wasih
 - Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Dr. Soekamto
- b. Harta-harta lain yang akan ditentukan kemudian hari;

26. Bahwa dikhawatirkan Tergugat atau Pihak-pihak yang mendapat hak atau Kuasa daripadanya lalai melaksanakan isi putusan perkara *a quo*, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar **Uang Paksa (Dwangsom)** sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah)/ hari;

27. Bahwa gugatan *a quo* diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sempurna menurut hukum, maka patut dan layak menurut hukum diterima dan dikabulkan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, maupun kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*);

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau mejelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan** yang terletak di jalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta adalah **sah menurut hukum**;
3. Menyatakan tindakan Tergugat melakukan pembatalan perjanjian sepihak adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan yang terletak di jalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta dibatalkan;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 764.500.000.- (tujuh ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) yang terdiri dari :
 - Uang pembayaran jual beli sebesar Rp. 464.500.000.- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah)
 - Uang biaya renovasi bangunan sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah);
6. Menghukum tergugat untuk membayar ganti kerugian Immateril kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan, terhadap:
 - a. tanah dan bangunan yang terletak di jalan Dr. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jakarta Timur tertanggal 17 Maret 2000 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Ibu Nani, tanah dan bangunan milik Ibu Aminah;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Setapak;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Tanah dan Bangunan milik Chandra Wasih;

Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



- Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Dr. Soekamto;

b. Harta-harta lain yang akan ditentukan kemudian hari;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) perhari apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara ini;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi (uit voerbaar bij voerraad)*;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir menghadap diwakili oleh Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ardi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 September 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM KONPENSI.

1. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas atas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat didalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
2. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam point 7 yang pada intinya menyatakan Penggugat telah melakukan pembayaran cicilan sebanyak 15 kali dengan total pembayaran sebesar Rp 714.500.000,- (tujuh ratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 10 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas terhadap dalil tersebut dengan alasan :

Bahwa Penggugat melakukan pembayaran atas jual beli rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur sebanyak 15 kali dengan perincian 10 kali untuk pembayaran pokok dan 5 kali pembayaran atas denda perincian sebagai berikut :

- a. Pembayaran pada tanggal 11 Oktober 2019 sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);
- b. Pembayaran pada tanggal 18 Oktober 2019 sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);
- c. Tanggal 18 Oktober 2019 dilakukan penyerahan 1 unit mobil Toyota Harrier yang disepakati seharga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- d. Pembayaran pada tanggal 28 November 2019 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- e. Pembayaran pada tanggal 2 Desember 2019 sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- f. Pembayaran pada tanggal 17 Desember 2019 sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- g. Pembayaran pada tanggal 29 Desember 2019 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- h. Pembayaran pada tanggal 15 Januari 2020 sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- i. Pembayaran pada tanggal 8 Februari 2020 sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah);
- j. Pembayaran pada tanggal 16 Mei 2020 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- k. Pembayaran pada tanggal 30 Juni 2020 sebagai pembayaran denda bulan Juni sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- l. Pembayaran pada tanggal 12 Agustus 2020 sebagai pembayaran denda bulan Juli sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah);
- m. Pembayaran pada tanggal 17 Agustus 2020 sebagai pembayaran denda bulan Juli sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah);

Halaman 11 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



- n. Pembayaran pada tanggal 20 Agustus 2020 sebagai pembayaran denda bulan Juli sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
 - o. Pembayaran pada tanggal 18 September 2020 sebagai pembayaran denda bulan Juli sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah).
3. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam point 8 yang pada intinya menyatakan Penggugat pada bulan Oktober 2019 telah menempati tanah dan bangunan objek perkara a quo dan Tergugat telah melakukan renovasi terhadap bangunan tersebut dengan biaya sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas terhadap dalil tersebut dengan alasan :

Bahwa sejak tanggal 11 Oktober tahun 2019 sampai dengan diajukannya gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Penggugat telah menempati tanah dan bangunan rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur.

Bahwa atas renovasi terhadap objek perkara a quo , hal tersebut dilakukan tanpa adanya kesepakatan terlebih dahulu antara Penggugat dengan Tergugat dan dapat dikatakan renovasi bangunan tersebut murni inisiatif dan tindakan dari Penggugat sendiri, oleh sebab itu segala resiko atas renovasi menjadi tanggung jawab dari Penggugat itu sendiri.

4. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam point 10, yang pada intinya menyatakan Tergugat secara sepihak membatalkan proses jual beli objek perkara a quo.

Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas terhadap dalil tersebut dengan alasan :

Bahwa tindakan Tergugat untuk membatalkan proses jual beli bangunan rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur adalah tindakan yang tidak serta merta diambil, melainkan melalui proses menunggu dan terus menunggu itikad baik dari Penggugat selaku pembeli untuk segera melakukan pelunasan berdasarkan batas akhir pelunasan yang disepakati sampai dengan bulan November 2020 , namun hal tersebut tidak kunjung dilaksanakan oleh Penggugat dengan mencari berbagai macam alasan

Halaman 12 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



mulai dari bulan Mei 2020, sampai akhirnya pada bulan November 2020, Tergugat memutuskan untuk mengakhiri perjanjian jual beli bangunan rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur. Tergugat merasa bahwa Penggugat bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik untuk melaksanakan segala kewajibannya dan justru malah sebaliknya Penggugat yang telah melakukan wanprestasi karena tidak dapat melaksanakan kewajibannya berdasar pada apa yang telah disepakati sebelumnya.

5. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam point 17, 19 dan 21 yang pada intinya menyatakan Tergugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan perkara *a quo*.

Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas terhadap dalil tersebut dengan alasan :

Bahwa Tergugat mempunyai kesabaran yang besar dalam menghadapi proses jual beli yang rumah toko yang cukup melelahkan, betapa tidak, proses tersebut seharusnya sudah selesai dari Bulan Mei 2020, namun dengan berbagai alasan Penggugat selalu ingkar terhadap komitmennya sendiri untuk melakukan pelunasan pada bulan Mei 2020.

Bahwa Tergugat telah menyerahkan kembali kepada Penggugat satu unit mobil Toyota Harrier yang sebelumnya telah diserahkan dan merupakan bagian dari pembayaran pelunasan DP yang disepakati bersama seharga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa Penggugat tidak dapat mengabulkan permintaan pengembalian uang kembali sebesar Rp 445.000.000,- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), hal itu dikarenakan Penggugat telah mempergunakan rumah toko milik Tergugat sejak serah terima kunci pada tanggal 11 Oktober 2019 sampai dengan gugatan *aquo* ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang mana apabila Tergugat menyewakan rumah toko tersebut kepada pihak lain dalam kurun waktu 11 Oktober 2019 sampai dengan 25 Oktober 2021 adalah sebesar Rp 445.000.000,- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa Tergugat tidak dapat mengabulkan permintaan atas biaya renovasi rumah toko yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dikarenakan tidak adanya kesepakatan diawal perihal renovasi terhadap rumah toko karena hal tersebut murni



inisiatif dari Penggugat dan Tergugat tidak tahu menahu mengenai renovasi tersebut sehingga segala resiko termasuk pengeluaran menjadi tanggung jawab Penggugat sendiri.

6. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam point 22 yang pada intinya menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum karena telah membatalkan proses jual beli objek perkara *a quo*.

Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas terhadap dalil tersebut dengan alasan :

Bahwa tindakan Tergugat untuk membatalkan proses jual beli bangunan rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur adalah tindakan yang tidak serta merta diambil, melainkan melalui proses menunggu dan terus menunggu mulai dari bulan Mei 2020 berdasarkan batas akhir pelunasan yang disepakati sampai dengan akhirnya pada bulan November 2020 memutuskan untuk mengakhiri perjanjian jual beli bangunan rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur. Tergugat merasa bahwa Penggugat bukanlah sebagai pembeli yang beritikad baik untuk melaksanakan segala kewajibannya dan justru malah sebaliknya Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi karena tidak dapat melaksanakan kewajibannya berupa :

- a. Pelunasan pembayaran untuk uang DP dengan total Rp 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) terhitung dari bulan Oktober 2019 sampai dengan bulan Desember 2019 tidak tercapai.
 - b. Pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) akan dibayarkan selama 5 kali pembayaran, terhitung mulai bulan Januari 2020 sampai dengan bulan Mei 2020 dengan besarnya pembayaran perbulannya sebesar Rp 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) tidak tercapai.
7. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam point 23 yang pada intinya menyatakan Penggugat merasa kecewa dengan Tergugat dan tidak ingin melanjutkan proses jual beli objek perkara *a quo*.



Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas terhadap dalil tersebut dengan alasan :

Bahwa Tergugatlah yang sebenarnya sangat dikecewakan dalam proses jual beli rumah toko sebagaimana dimaksud, karena dengan perbuatan Penggugat yang tidak kunjung melunasi pembayaran sampai batas waktu yang telah disepakati yaitu bulan Mei 2020 dengan berbagai alasan yang disampaikan oleh Penggugat.

8. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam point 24 yang pada intinya menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian secara materil dan immateril.

Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas terhadap dalil tersebut dengan alasan :

- a. Kerugian materil.

Bahwa Penggugat tidak dapat mengabulkan permintaan pengembalian uang kembali sebesar Rp 464.500.000,- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), hal itu dikarenakan Penggugat telah mempergunakan rumah toko milik Tergugat sejak serah terima kunci pada tanggal 11 Oktober 2019 sampai dengan gugatan aquo diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang mana apabila Tergugat menyewakan rumah toko tersebut kepada pihak lain dalam kurun waktu 11 Oktober 2019 sampai dengan 25 Oktober 2021 adalah sebesar Rp 464.500.000,- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah). Hal tersebut mengacu kepada harga sewa rumah toko tersebut pada tahun-tahun sebelumnya yang pernah disewakan oleh Tergugat kepada pihak lain, yaitu dalam kurun waktu Tahun 2012 sampai dengan 2018 rumah toko tersebut disewakan kepada pihak alfamart sebesar Rp 1.066.666.667,- (satu milyar enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah).

Bahwa Tergugat tidak dapat mengabulkan permintaan atas biaya renovasi rumah toko yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dikarenakan tidak adanya kesepakatan diawal perihal renovasi terhadap rumah toko karena hal tersebut murni inisiatif dari Penggugat dan Tergugat tidak tahu menahu

Halaman 15 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



mengenai renovasi tersebut sehingga segala resiko termasuk pengeluaran menjadi tanggung jawab Penggugat sendiri.

b. Kerugian immateril.

Bahwa dalil ganti rugi immateril sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) adalah dalil yang mengada-ada karena tidak jelas landasan serta perhitungannya.

9. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam point 25 yang pada intinya menyatakan Penggugat memohon sita jaminan atas objek perkara a quo.

Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas terhadap dalil tersebut dengan alasan :

Bahwa tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk meminta diletakkan Sita Jaminan atas tanah objek bangunan rumah toko, Karena rumah toko tersebut adalah bukan Hak milik Penggugat, melainkan milik Tegugat berdasarkan bukti kepemilikan Hak atas tanah sertifikat No. 02573. Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum permohonan sita jaminan atas bangunan rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekanto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur patut untuk ditolak.

10. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam point 26 yang pada intinya menyatakan mengenai adanya uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000 (lima juta rupiah) perhari.

Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas terhadap dalil tersebut dengan alasan :

bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menuntut adanya uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari karena dalil tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung 26 Februari 1973 No. 79 K/SIP/1972 yang menyatakan bahwa Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan membayar uang.

11. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam point 27 yang pada intinya menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya Verzet, banding maupun kasasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas terhadap dalil tersebut dengan alasan :

Bahwa Tergugat menolak dalil yang disampaikan oleh Penggugat karena dalil yang disampaikan oleh Penggugat sama sekali tidak didukung oleh bukti-bukti yang otentik sebagaimana syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR dan juga posita maupun petitum Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam surat edaran Mahkamah Agung RI tanggal 1 Desember 1975 No.06 dan tanggal 17 Mei 1971 No.3 Tahun 1971

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil dari Penggugat selain dan selebihnya karena dalil Penggugat tidak didasarkan pada hukum.

Bahwa atas uraian dalil Jawaban yang disampaikan oleh Tergugat terhadap dalil Gugatan dari Penggugat maka sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil Gugatan dari Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil Jawaban yang disampaikan oleh Tergugat terhadap Gugatan Penggugat, maka tidaklah berlebihan apabila Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan putusan :

- 1 Menolak Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
- 2 Membebaskan biaya Perkara kepada Penggugat.

DALAM REKONVENSİ.

1. Bahwa Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi tersebut diatas mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi ini.
3. Bahwa pada tanggal 6 Agustus 2019 Tergugat Rekonvensi menghubungi Penggugat Rekonvensi menanyakan perihal tanah dan bangunan yang berbentuk ruko (rumah toko) milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur.

Halaman 17 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tanggal 10 Agustus Penggugat Rekonvensi mengirimkan dokumen yang berkaitan dengan bangunan rumah toko tersebut kepada Tergugat Rekonvensi yaitu berupa surat izin mendirikan bangunan No.011110/IMB/2007 tertanggal 8 Februari 2007, surat Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 dan Tahun 2019.
5. Bahwa setelah penyerahan fotokopi dokumen yang terkait dengan bangunan rumah toko tersebut, Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi bertemu kembali pada tanggal 16 Agustus 2019 dan setelah itu dilanjut saling berkomunikasi secara intensif baik melalui telepon maupun melalui chat WhatsApp.
6. Bahwa pada 11 Oktober 2019 Tergugat Rekonvensi datang ke kantor Penggugat Rekonvensi dan pada saat itu antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah bersama-sama melakukan kesepakatan jual beli tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 02573 yang terletak di Jalan R. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur.
7. Bahwa dalam pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukannya empat syarat, yaitu :
 1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab (causa) yang halal.

Bahwa berdasarkan pasal tersebut, jelaslah bahwa perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi terkait bangunan rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur adalah perjanjian yang sah menurut hukum.

8. Bahwa pada pertemuan tanggal 11 Oktober 2019 yang bertempat di kantor Penggugat Rekonvensi disepakati mengenai harga jual bangunan rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur adalah sebesar Rp 2.250.000.000,- (dua

Halaman 18 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan menggunakan metode pembayaran sebagai berikut :

Pembayaran uang DP sebesar Rp 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang terdiri dari pembayaran uang secara cicil dengan total sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan penyerahan 1 unit mobil Toyota Harrier yang disepakati bersama seharga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan batas waktu pelunasan pembayaran untuk uang DP adalah dari bulan Oktober 2019 sampai dengan bulan Desember 2019.

- a. Pembayaran sisa pelunasan sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) akan dibayarkan selama 5 kali pembayaran, terhitung mulai bulan Januari 2020 sampai dengan bulan Mei 2020 dengan besarnya pembayaran perbulannya sebesar Rp 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah).
 - b. Penggugat Rekonvensi selaku Penjual akan membayar pajak sendiri.
 - c. Kecuali biaya pajak penjual, semua biaya yang timbul adalah menjadi tanggungan Tergugat Rekonvensi selaku pembeli.
9. Bahwa pada pertemuan tanggal 11 Oktober 2012, Tergugat Rekonvensi mempresentasikan mengenai mekanisme pembayaran atas jual beli bangunan rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur.
10. Bahwa pada tanggal 11 Oktober 2019 Penggugat Rekonvensi menyerahkan kunci rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur kepada Tergugat Rekonvensi.
11. Bahwa Tergugat Rekonvensi melakukan pembayaran atas jual beli rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur sebesar Rp. 714.500.000,- (tujuh ratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah) yang dibayar secara cicil sebanyak 15 kali dengan perincian 10 kali untuk pembayaran pokok dan 5 kali pembayaran atas denda dengan perincian sebagai berikut :
- a. Pembayaran pada tanggal 11 Oktober 2019 sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Pembayaran pada tanggal 18 Oktober 2019 sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);
- c. Tanggal 18 Oktober 2019 dilakukan penyerahan 1 unit mobil Toyota Harrier yang disepakati seharga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- d. Pembayaran pada tanggal 28 November 2019 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- e. Pembayaran pada tanggal 2 Desember 2019 sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- f. Pembayaran pada tanggal 17 Desember 2019 sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- g. Pembayaran pada tanggal 29 Desember 2019 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- h. Pembayaran pada tanggal 15 Januari 2020 sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- i. Pembayaran pada tanggal 8 Februari 2020 sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah);
- j. Pembayaran pada tanggal 16 Mei 2020 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- k. Pembayaran pada tanggal 30 Juni 2020 sebagai pembayaran denda bulan Juni sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- l. Pembayaran pada tanggal 12 Agustus 2020 sebagai pembayaran denda bulan Juli sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah);
- m. Pembayaran pada tanggal 17 Agustus 2020 sebagai pembayaran denda bulan Juli sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah);
- n. Pembayaran pada tanggal 20 Agustus 2020 sebagai pembayaran denda bulan Juli sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- o. Pembayaran pada tanggal 18 September 2020 sebagai pembayaran denda bulan Juli sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah).

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



12. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menyampaikan kepada Tergugat Rekonvensi perihal adanya denda apabila terjadi keterlambatan pembayaran setiap bulannya.

13. Bahwa pada tanggal 12 April 2021 Penggugat Rekonvensi telah mengembalikan satu unit mobil Toyota Harrier beserta surat-suratnya kepada Tergugat Rekonvensi, yang mana pengembalian tersebut tetap dihitung sama seharga sewaktu penyerahan pertama kali dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi yaitu dihargai sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga total pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi setelah dikurangi pengembalian mobil Toyota Harrier adalah sebesar Rp 464.500.000,- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah).

14. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Unsur-unsur wanprestasi adalah :

1. Adanya perjanjian yang dibuat oleh para pihak
2. Adanya pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati
3. Sudah dinyatakan lalai tetapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

15. Bahwa seharusnya sampai dengan akhir Desember 2019 berdasarkan kesepakatan sudah dibayarkan uang DP sebesar Rp 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah), ternyata pada kenyataannya sampai dengan tanggal 29 Desember 2019 Tergugat Rekonvensi hanya melakukan pembayaran total keseluruhan sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan perincian sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta) dibayar melalui cara dicicil dan penyerahan mobil Toyota Harrier yang disepakati seharga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

16. Bahwa seharusnya sampai dengan akhir bulan Mei 2020 berdasarkan kesepakatan sudah dilakukan sisa pelunasan sebesar Rp 800.000.000,-

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan ratus juta rupiah) yang dibayarkan dengan cicil selama 5 kali pembayaran, dihitung mulai bulan Januari 2020 sampai dengan bulan Mei 2020 dengan besarnya pembayaran perbulannya sebesar Rp 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), ternyata pada kenyataannya Tergugat Rekonvensi hanya melakukan pembayaran total sebesar Rp 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah).

Bahwa setelah batas waktu pembayaran sebagaimana yang telah disepakati berakhir, Penggugat Rekonvensi telah menyampaikan beberapa kali kepada Tergugat Rekonvensi agar Tergugat Rekonvensi segera melaksanakan pelunasan pembayaran, namun hal tersebut diabaikan oleh Tergugat Rekonvensi.

17. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat Rekonvensi tersebut, maka Tergugat Rekonvensi telah melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak dilaksanakannya Pembayaran cicilan untuk DP sebesar Rp 1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang harus sudah dibayarkan paling lambat bulan Desember 2019, dan tidak dilaksanakannya sisa pembayaran sebesar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang harus sudah dilunasi pembayarannya pada bulan Mei 2020, sehingga dengan demikian cidera janji tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi.

18. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

19. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah beberapa kali memberitahukan kepada Tergugat Rekonvensi agar segera melakukan pelunasan pembayaran atas jual beli bangunan rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, namun hal tersebut selalu diabaikan oleh Tergugat Rekonvensi dengan mencari berbagai macam alasan. Namun kenyataannya Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkannya, kelalaian ini menunjukkan bahwa Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji atau wanprestasi dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi.

Halaman 22 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



20. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mempergunakan rumah toko milik Penggugat Rekonvensi sejak serah terima kunci pada tanggal 11 Oktober 2019 sampai dengan 25 Oktober 2021 yang mana apabila Penggugat Rekonvensi menyewakan rumah toko tersebut kepada pihak lain dalam kurun waktu 11 Oktober 2019 sampai dengan 25 Oktober 2021 adalah sebesar Rp 464.500.000,- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah rupiah), hal tersebut mengacu kepada harga sewa rumah toko tersebut pada tahun-tahun sebelumnya yaitu dalam kurun waktu Tahun 2012 sampai dengan 2018 rumah toko tersebut disewakan kepada pihak alfamart sebesar Rp 1.066.666.667,- (satu milyar enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah).

21. Bahwa sampai dengan gugatan aquo ini diajukan Tergugat Rekonvensi masih menempati dan memanfaatkan bangunan rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, maka Tergugat Rekonvensi agar segera melakukan pengosongan dan menyerahkan kembali kunci rumah toko tersebut kepada Penggugat Rekonvensi secara sukarela.

22. Bahwa dikarenakan cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan telah pula mempergunakan rumah toko milik Penggugat Rekonvensi sejak serah terima kunci pada tanggal 11 Oktober 2019 sampai dengan 25 Oktober 2021 maka Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materil sebesar Rp 464.500.000,- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah rupiah).

23. Bahwa akhirnya pada tanggal 10 November 2020 Penggugat Rekonvensi membatalkan transaksi jual beli rumah toko yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur karena Penggugat Rekonvensi beranggapan sudah tidak ada itikad baik untuk melunasi pembayaran dari Tergugat Rekonvensi.

Bahwa atas uraian dalil Rekonvensi yang disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menerima dan mengabulkan seluruh dalil Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil Rekonvensi yang disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi, maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan putusan :

DALAM KONVENSI :

1. Menolak Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
2. Membebankan biaya Perkara kepada Penggugat.

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian untuk melakukan pelunasan uang DP pada bulan Desember 2019 dan tidak melaksanakan pelunasan pembayaran secara keseluruhan pada bulan Mei 2020 adalah sebagai perbuatan Wanprestasi (inkar janji).
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi jika tanah dan bangunan yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur disewakan kepada pihak lain selama 2 (dua) tahun terhitung sejak 11 Oktober 2019 sampai dengan 25 Oktober 2021 sebesar Rp 464.500.000,- (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah).
5. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk secara suka rela mengosongkan bangunan yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur.
6. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk secara suka rela menyerahkan kunci kepada Penggugat Rekonvensi atas bangunan yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur.
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini.

atau

Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan replik dan terhadap replik tersebut Tergugat telah mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 24 Januari 2022, telah diadakan pemeriksaan setempat di Jalan Dr. Soekamto No.89 RT 009/RW 001 Pondok Kopi, Duren Sawit , Jakarta Timur yang hasilnya sebagaimana terbuat dalam Berita Acara Sidang yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Batas-batas objek tanah berdasarkan hasil pemeriksaan setempat sebagai berikut:

- Sebelah Timur : berbatasan dengan Pengobatan Tradisional Cahaya;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jl.Dr. Soekamto;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Gang Setapak
- Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah Ibu Nani

Menimbang, bahwa berdasarkan SK Ketua Mahkamah Agung Nomor 44 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Template Putusan dan Standar Penomoran Perkara Peradilan Umum, maka sistematika putusan dibuat dengan mempedomani Surat Ketua Mahkamah Agung No 44 Tahun 2014 tersebut;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM
DALAM KONVENSI
DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Penggugat mendalihkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan alasan bahwa Tergugat telah melakukan pembatalan secara sepihak perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat terkait dengan tanah dan bangunan senilai Rp 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang terletak di Jalan RS Soekamto No. 89 RT 009 RT 009 RW 001, Pondok Kopi Duren Sawit , Jakarta

Halaman 25 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02573 Pondok Kopi Duren Sawit , Jakarta Timur , DKI Jakarta padahal Penggugat telah melakukan pembayaran cicilan jual beli rumah yang ada di atasnya kepada Tergugat sejumlah Rp. 714.500.000,00(tujuh ratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat dengan alasan bahwa pembatalan proses jual beli tidak serta merta diambil melainkan melalui proses menunggu iktikad baik Penggugat untuk melunasi jual beli tanahberikut rumah tersebut, justru Penggugat yang tidak komitmen dalam melakukan pelunasan jual beli rumah yang seharusnya sudah selesai pada bulan Mei tahun 2020 , dan jumlah total uang pembelian rumah yang dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) diperhitungkan sebagai uang sewa rumah yang menjadi objek sengketa atas penguasaan Tergugat terhadap rumah tersebut sejak tanggal 11 Oktober 2019 sampai dengan tanggal 25 Oktober 2021 sedangkan 1 (satu) unit mobil Toyota Harrier yang dijadikan sebagai pengganti uang cicilan rumah senilai Rp250.000,00(dua ratus lima puluh juta rupiah) telah dikembalikan Tergugat kepada Penggugat, sedangkan kunci rumah tersebut belum dikembalikan Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Tergugat, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa pada Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan perbuatan jual beli sebidang tanah berikut satu bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Dr. Soekamto No. 89 RT 009/RW 01, Pondok Kopi Duren Sawit, Jakarta Timur seharga Rp2.250.000.000,00(dua milyar dua ratus limapuluh juta rupiah) ;
- Bahwa Penggugat telah membayar sebagian uang pembelian tanah berikut rumah di atasnya sebagai panjar atas pembelian tanah berikut rumah tersebut kepada Tergugat sejumlah Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) ditambah dengan satu unit mobil Toyota Harrier senilai Rp250.000.000,00(dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Tergugat telah membatalkan perjanjian jual beli tanah berikut rumah aquo dan Tergugat telah mengembalikan kepada Penggugat berupa 1 (satu) unit mobil Toyota Harrier senilai

Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp250.000.000,00(dua ratus lima puluh juta rupiah) sejak Tergugat melakukan pembatalan jual beli tanah berikut bangunan rumah yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan yang disangkal oleh Tergugat maka yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah perbuatan Tergugat yang telah membatalkan jual beli tanah berikut rumah aquo merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-44 , surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dinazegelen serta telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan kecuali bukti surat P-1, P-2, P-3, L-4, P-5 , P-6, P-14, P-41 sampai dengan P-43 tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, sedangkan bukti P-7 sampai dengan P-13 merupakan hasil cetakan dari dokumen elektronik dan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan in casu Saksi-Saksi yaitu Euis Nurhati dan Riana;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-5 yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebelumnya, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang diakui oleh Tergugat yang dipandang sebagai bukti sempurna maka diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli secara lisan atas sebidang tanah seluas 196 (seratus Sembilan puluh enam meter persegi) berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan R.S Soekamto/Kolonel Sugiono RT 009 /01 , Kel. Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur tanggal 17 Maret 2006 yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02753 atas nama Sjaminah ;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama alat bukti di persidangan, telah ternyata bahwa bukti surat produk P-1/T-1 hanya berupa

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fotocopi Sertipikat Hak Milik Nomor 02753 , yang aslinya tidak diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Surat Keterangan Nomor 007/EXT.SME-PIK/II/2018 vide bukti P-6 yang merupakan fotocopi yang aslinya tidak diperlihatkan di persidangan yang intinya menerangkan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 02573 yang terdaftar atas nama Sjaminah sedang berada di Bank CIMB Niaga;

Menimbang, bahwa kendatipun bukti P-6 hanya merupakan fotocopi surat tanpa asli , akan tetapi bukti P-6 tersebut bersesuaian dengan dalil posita gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 02573 yang menjadi alas hak tanah aquo masih berada di Bank CIMB Niaga sebagai jaminan perjanjian kredit, dalil gugatan Penggugat tersebut diakui secara tegas oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa karena Penggugat mengetahui bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 02573 masih dijadikan sebagai jaminan utang oleh Tergugat di Bank CIMB Niaga , namun Penggugat dan Tergugat tetap sepakat untuk menjual tanah dan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang apakah Perjanjian Jual Beli secara lisan terhadap tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di di Jalan R.S Soekamto/Kolonel Sugiono RT 009 /01 , Kel. Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur tanggal 17 Maret 2006 yang terdaftar atas nama Sjaminah , yang Sertipikat Hak Milik Nomor 02573 yang masih dijadikan sebagai objek jaminan kredit di Bank CIMB Niaga adalah sah?

Menimbang, bahwa di dalam posita gugatan Penggugat ataupun jawaban Tergugat , tidak ada mencantumkan tentang kapan perjanjian jual beli aquo diadakan oleh Penggugat dan Tergugat, namun berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang diakui oleh Tergugat , yang dipandang sebagai bukti sempurna telah ternyata bahwa untuk pertamakalinya Penggugat melakukan pembayaran cicilan pertama kepada Tergugat pada tanggal 11 Oktober 2019 dengan jumlah uang Rp35.000.000,00(tiga puluh lima juta rupiah),dan sejak saat itu Penggugat sudah menempati tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karenanya maka Majelis menyimpulkan bahwa Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli secara lisan terhadap tanah berikut rumah aquo pada tanggal 11 Oktober 2019, dalam kaitannya dengan bukti berupa P-6, pada saat jual beli tersebut, surat yang menjadi bukti kepemilikan

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



tanah berikut bangunan rumah in casu Sertipikat Hak Milik Nomor 02573 dijadikan sebagai jaminan utang di Bank CIMB Niaga;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang apakah perjanjian yang dilakukan secara lisan dengan bukti kepemilikan tanah berikut bangunan rumah sebagaimana terdaftar atas nama Tergugat di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02573 yang sedang dijadikan jaminan utang di Bank CIMB Niaga adalah sah ?

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang pada pokoknya mengatur bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak , seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara dan Pasal 1458 KUHPerdara maka menurut hemat Majelis bahwa sejak dicapainya kesepakatan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2019, maka secara normatif sejak saat itu telah terjadi perjanjian jual beli secara lisan di antara Penggugat dan Tergugat terhadap tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di di Jalan R.S Soekamto/Kolonel Sugiono RT 009 /01 , Kel. Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur tanggal 17 Maret 2006 yang terdaftar di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02573 atas nama Sjaminah:

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1320 KUHPerdara tersebut mengatur tentang syarat sahnya perjanjian yang mengandung unsur syarat subjektif dan syarat objektif yakni sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat berupa P-1/T-1 berupa Sertipikat Hak Milik No.02573 atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang diadakan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari Jumat tanggal 24 Januari 2022 maka diperoleh fakta bahwa tanah seluas 196 (seratus sembilan puluh enam) meter persegi berikut bangunan rumah yang menjadi objek perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat terletak di Jl. RS Sukamto/ Kol.Soegiono RT009/01, Duren Sawit, Jakarta Timur Tertanggal 17 Maret 2006 yang terdaftar atas nama Sjaminah yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur : berbatas dengan Pengobatan Tradisional Cahaya;
- Sebelah Selatan : berbatas dengan Jl. DR. Soekamto;
- Sebelah Barat : berbatas dengan Gang Setapak;
- Sebelah Utara : berbatas dengan rumah Ibu Nani;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang diperoleh di persidangan, telah ternyata bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan perjanjian jual beli secara lisan atas sebidang tanah seluas 196 (seratus Sembilan puluh enam meter persegi) berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan R.S Soekamto/Kolonel Sugiono RT 009 /01 , Kel. Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur tanggal 17 Maret 2006 yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02753 atas nama Sjaminah sesuai bukti P-1/T-1 berupa fotocopi Sertipikat Hak Milik Nomor 02753 tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang didukung dengan bukti surat P-6 berupa Surat Keterangan No.007/EXT/SME- PIK/II/2018 dari Julianto Lim selaku Relationship Manager CIMB Niaga tertanggal 1 Februari 2018 bahwa kendatipun SHM Nomor 02573 masih dijadikan sebagai jaminan utang di bank CIMB Niaga, Penggugat setuju untuk melakukan jual beli tanah berikut rumah yang menjadi objek sengketa dengan cara mencicil sejumlah uang sebagai pembayaran panjar pembelian tanah berikut rumah aquo yang sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan total sejumlah Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) ditambah dengan penyerahan satu unit mobil Toyota Harrier senilai Rp250.000.000,00(dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan, tidak ada bukti adanya sebab terjadinya kesepakatan didasari oleh adanya kekhilafan atau paksaan atau penipuan, sehingga Majelis berpendapat bahwa perjanjian tersebut didasari oleh iktikad baik oleh Penggugat dan Tergugat oleh karenanya, perjanjian memenuhi syarat subjektif in casu adanya kesepakatan;

Halaman 30 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, telah ternyata bahwa kedua belah pihak yang berperkara baik Penggugat dan Tergugat merupakan orang dewasa dan tidak terdapat bukti yang menunjukkan bahwa kedua belah pihak tergolong orang yang berada di bawah pengampunan dengan demikian maka Majelis berpendapat bahwa perjanjian aquo memenuhi syarat subjektif kecakapan pihak yang mengadakan perjanjian;

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat perjanjian suatu hal tertentu, bahwa objek perjanjian adalah perjanjian jual beli tanah berikut rumah di atasnya yang terdaftar di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02573, asli sertipikat sebagai bukti kepemilikan tidak pernah ditunjukkan di persidangan dan terhadap tanah berikut rumah yang menjadi objek perjanjian sudah diadakan pemeriksaan setempat, maka diperoleh bukti persangkaan bahwa sertipikat tersebut dipergunakan sebagai jaminan kredit di Bank CIMB Niaga;

Menimbang, bahwa secara normatif Pasal 1334 KUHPerdata mengatur bahwa "Barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu, dengan tidak mengurangkan ketentuan Pasal 169, 176 dan 178";

Menimbang, bahwa oleh karena secara normatif telah ditegaskan di dalam ketentuan Pasal 1334 KUHPerdata yang pada pokoknya mengatur bahwa perjanjian terkait barang-barang yang akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian kecuali terkait dengan warisan yang belum terbuka, maka oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa kendatipun alas hak kepemilikan objek sengketa masih merupakan jaminan di bank CIMB Niaga, maka dengan belum diserahkannya bukti kepemilikan atas tanah berikut rumah yang menjadi objek sengketa tidaklah mengakibatkan perjanjian jual beli menjadi cacat karena berdasarkan keterangan Saksi Penggugat Euis Nurhati yang merupakan tetangga yang berbatasan dengan tanah berikut rumah yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut dan Riana yang pernah bekerja sebagai karyawan di travel yang dikelola Penggugat yang berlokasi di atas tanah dan rumah tersebut, bahwa Penggugat menempati tanah berikut rumah aquo selama kurang lebih 4 (empat) bulan sejak bulan November 2019, dan kegiatan operasional travel berhenti sekitar 2 (dua) tahun pada masa pandemic covid 19;



Menimbang, bahwa dengan demikian maka syarat objektif perjanjian berupa suatu hal tertentu telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan syarat suatu sebab yang halal, maka Majelis akan mempertimbangkan tentang apakah diperbolehkan mengadakan perjanjian jual beli barang tetap berupa tanah berikut rumah di atasnya yang bukti kepemilikannya berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 02573 dijadikan jaminan kredit di Bank CIMB, sehingga dalam perkara in casu , maka Majelis akan mempertimbangkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda Berkaitan dengan Tanah;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berbunyi sebagai berikut:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda –benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya diebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria , berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain”;

Menimbang, bahwa seandainya , *quad non*, objek perkara dibebankan sebagai jaminan hak tanggungan di Bank CIMB Niaga , jika pihak yang mengagunkan sertipikat tanah aquo wan prestasi, maka pelunasan utang terkait tanah aquo akan didahulukan kepada Kreditur in casu Bank CIMB Niaga sebagai Pemegang Hak Tanggungan daripada kreditur lainnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian bahwa perjanjian jual beli tanah berikut rumah aquo yang merupakan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tidak bertentangan dengan undang-undang;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang keabsahan perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa secara teoritis, R.Soeroso dalam bukunya “Pengantar Ilmu Hukum”, menyebutkan setiap perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban, perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum karena akibat itu bisa dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan perbuatan hukum;

Halaman 32 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Menimbang, bahwa kendatipun perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dibuat secara tidak tertulis atau lisan, maka berdasarkan kajian normatif sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta yang tidak ada mensyaratkan perjanjian harus dibuat secara tertulis atau lisan dan kajian teoritik berdasarkan pendapat R. Soeroso maka Majelis berpendapat bahwa bahwa perjanjian jual beli secara lisan yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat merupakan perbuatan hukum yang berasal dari pernyataan kehendak Penggugat dan Tergugat yang menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian untuk mentaati isi perjanjian, dengan demikian maka Majelis berpendapat bahwa perjanjian jual beli tanah berikut rumah aquo yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat secara lisan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana disyaratkan di dalam Pasal 1320 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka petitum gugatan angka 2 adalah beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang apakah perbuatan Tergugat yang telah melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah berikut bangunan rumah yang menjadi objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa secara normatif ketentuan pembatalan suatu perjanjian diatur di dalam **Pasal 1266 KUHPerduta yang berbunyi sebagai berikut:**

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.”

Menimbang, bahwa mengacu kepada Pasal 1266 KUHPerduta, bahwa dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, tidaklah secara otomatis mengakibatkan perjanjian jual beli yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat batal demi hukum, melainkan pembatalan tersebut haruslah dimintakan oleh pihak yang dirugikan ke pengadilan;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1267 KUHPerduta berbunyi sebagai berikut:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan



atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”;

Menimbang bahwa ketentuan tentang jangka waktu permohonan pembatalan perjanjian secara normatif diatur di dalam Pasal 1454 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Bila suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus mengenai waktu yang lebih pendek, maka suatu itu adalah lima tahun”;

Menimbang, bahwa terhadap tenggang waktu pengajuan pembatalan gugatan sebagaimana ditentukan di dalam ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara menurut hemat majelis dipandang sebagai salah satu persyaratan formal pengajuan gugatan pembatalan perjanjian sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang mengatur hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan yang diakui secara tegas oleh Tergugat, telah ternyata bahwa perjanjian jual beli lisan yang diadakan oleh Penggugat dan Tergugat diadakan pada bulan Oktober tahun 2019, dan gugatan aquo diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 21 Juni tahun 2021, dengan demikian maka dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara, maka gugatan aquo masih dalam tenggang waktu yang ditentukan in casu 5 (lima) tahun, dengan demikian maka pengajuan pembatalan perjanjian memenuhi syarat formal pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa secara normatif terminologi perbuatan melawan hukum diatur di dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewujudkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa dalam perkembangan praktek peradilan yang berlaku di Indonesia, telah diadopsi yurisprudensi Lindenbaum-Cohen tahun 1919 untuk menentukan perbuatan yang dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan melawan hukum dengan menentukan 4 (empat) kriteria perbuatan yang penerapannya bersifat alternatif yakni sebagai berikut;

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian ;



Menimbang, bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan pembatalan secara sepihak perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang terletak di jalan RS. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa terkait dengan asas konsensualisme yang diatur di dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang pada pokoknya mengatur bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, maka terdapat asas kebebasan berkontrak di dalam penerapan perjanjian jual beli tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan RS Soekamto Nomor 89 tersebut, dan implikasi yuridis dari perjanjian aquo dengan mengacu kepada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata adalah bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang, dan dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata ditegaskan pula bahwa perjanjian yang telah disepakati oleh pihak Penggugat dan Tergugat tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa fakta hukum yang diperoleh di persidangan yakni sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan luas tanah 196 (seratus Sembilan puluh enam meter persegi) seharga Rp 2.250.000.000,00 (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang terletak di Jalan R.S Soekamto/Kolonel Sugiono RT 009 /01 , Kel. Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur tanggal 17 Maret 2006 yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02753 atas nama Sjaminah sesuai bukti P-1/T-1 berupa fotocopi Sertipikat Hak Milik Nomor 02753;
- Bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran cicilan pembelian atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa sejumlah Rp Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan 1(satu) unit mobil Toyota Harrier senilai Rp250.000.000,00(dua ratus lima puluh juta rupiah), dan terakhir kalinya Penggugat melakukan pembayaran angsuran DP atas tanah dan bangunan aquo pada tanggal 18 September 2020, dan

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



selanjutnya Tergugat tidak lagi melakukan pembayaran cicilan DP atas tanah berikut rumah tersebut;

- Bahwa Tergugat telah melakukan pembatalan secara sepihak perjanjian jual beli aquo dan Tergugat telah pula mengembalikan 1 (satu) unit mobil Toyota Harrier senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat yang semula digunakan sebagai sarana pembayaran cicilan pembelian tanah berikut rumah aquo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang diakui oleh Tergugat , bahwa telah ternyata bahwa Tergugat telah bertindak secara sepihak membatalkan perjanjian jual beli aquo dengan cara mengembalikan 1 (satu) unit mobil Harrier senilai Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dan secara sepihak menyatakan bahwa pembayaran uang cicilan tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa sejumlah Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dianggap sebagai uang sewa tanah berikut rumah yang menjadi objek perkara selama 2 (dua) tahun sejak bulan Oktober 2019 sampai dengan bulan November 2021;

Menimbang, bahwa di dalam dalil gugatannya, Penggugat mengakui dapat tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran pelunasan tanah berikut bangunan yang menjadi objek sengketa atau setidaknya pembayaran pelunasan panjar pembelian tanah berikut rumah yang menjadi objek sengketa , akan tetapi kelalaian Penggugat melakukan pembayaran panjar tanah berikut bangunan aquo tidak serta merta memberikan kewenangan kepada Tergugat untuk melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah berikut bangunan rumah aquo secara sepihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1266 KUHPerdata dan 1267 KUHPerdata ,sejatinya pihak Tergugat yang terhadapnya perjanjian jual beli tidak dipenuhi, dapat memilih untuk melakukan tindakan memaksa pihak Penggugat untuk memenuhi kesepakatan untuk membayar angsuran jual beli tersebut jika hal tersebut masih dapat dilakukan atau jika upaya tersebut sudah dilakukan oleh Tergugat sejatinya Tergugat menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya , kerugian dan bunga ke pengadilan;

Menimbang, bahwa akan tetapi Tergugat tidak melakukan tindakan pembatalan perjanjian jual beli aquo ke pengadilan sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1266 KUHPerdata dan 1267 KUHPerdata, melainkan secara

Halaman 36 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepihak tanpa melalui putusan pengadilan, Tergugat telah melakukan pembatalan perjanjian jual beli aquo, dan untuk memperoleh kepastian hukum terkait dengan perjanjian aquo, Penggugat yang berinisiatif untuk melakukan pembatalan perjanjian jual beli tersebut melalui gugatan aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang apakah pembatalan secara sepihak perjanjian jual beli aquo dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/Pdt/2018 berbunyi sebagai berikut:

“Pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum”

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada Pasal 1365 KUHPerduta, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, bahwa berdasarkan bukti surat P-39 berupa Surat Penyelesaian Pembatalan Jual Beli yang ditujukan kepada Penggugat oleh Tergugat tertanggal 16 November 2020, yang bersesuaian dengan pengakuan Tergugat dalam jawabannya, bahwa Tergugat telah melakukan pembatalan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan RS. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta, perbuatan tersebut dan telah ternyata bahwa perbuatan Tergugat menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat berupa ketidakpastian terkait dengan status kepemilikan tanah berikut rumah aquo dan hal tersebut bertentangan dengan hak subjektif Penggugat sebagai Pembeli;

Menimbang, bahwa perbuatan pembatalan secara sepihak perjanjian jual beli aquo merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat sebagai Penjual, yang sejatinya melakukan permintaan pembatalan perjanjian jual beli ke pengadilan pada saat Penggugat sebagai Pembeli tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran cicilan jual beli tanah berikut bangunan rumah yang menjadi objek sengketa sebagaimana diatur secara imperatif di dalam Pasal 1266 KUHPerduta dan Pasal 1267 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta maka karena terdapat hubungan kausalitas diantara perbuatan pembatalan perjanjian jual beli aquo dengan kerugian yang dialami oleh Tergugat yakni ketidakpastian status pembayaran sejumlah uang yang telah diserahkan oleh

Halaman 37 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim

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

Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita gugatan yang telah diakui oleh Tergugat bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Kwitansi senilai Rp.250.000.000 kepada Tergugat sebagai pembayaran Pembelian Ruko dalam bentuk penyerahan mobil Harrier tertanggal 18 Oktober 2019, Penggugat telah menyerahkan mobil Harrier tersebut, namun berdasarkan dalil gugatan yang diakui oleh Tergugat dalam jawabannya, ternyata Tergugat telah mengembalikan 1 (satu) unit mobil Harrier senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat, selanjutnya akan dipertimbangkan tentang berapa besarnya kerugian yang secara nyata dialami oleh Penggugat terkait dengan pembatalan perjanjian jual beli aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang diadakan pada hari Jumat tanggal 24 Januari 2022 telah ternyata bahwa pada saat diadakan pemeriksaan setempat tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa tidak lagi beroperasi sebagai kantor yang dikhususkan untuk Biro Travel akan tetapi tanah sengketa tersebut masih dikuasai oleh Penggugat karena kunci rumah yang terletak di atas tanah sengketa masih dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang didukung oleh bukti P-16 sampai dengan bukti P-38, dalil gugatan tersebut tidak dibantah secara tegas oleh Tergugat, maka diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah melakukan renovasi terhadap bangunan rumah tersebut dengan biaya sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa di dalam perjanjian lisan yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat sebelumnya tidak ada kesepakatan supaya Penggugat melakukan renovasi bangunan rumah aquo, karena inisiatif renovasi rumah aquo tersebut berasal dari inisiatif Penggugat sendiri setelah Penggugat menempati rumah aquo;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1354 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut:

“Jika seseorang dengan sukarela tanpa ditugaskan, mewakili urusan orang lain, dengan atau tanpa setahu orang itu, maka ia secara diam-diam mengikatkan dirinya untuk meneruskan serta menyelesaikan urusan itu hingga orang yang ia wakili kepentingannya dapat mengerjakan sendiri urusan itu. Ia harus membebani diri dengan segala sesuatu yang termasuk urusan itu. Ia juga

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus menjalankan segala kewajiban yang harus ia pikul jika ia menerima kekuasaan yang dinyatakan secara tegas”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1354 KUHPerdota menurut hemat Majelis bahwa perbuatan Penggugat yang telah melakukan renovasi terhadap rumah yang menjadi bagian dari objek sengketa dilakukan oleh Penggugat tanpa disepakati oleh Penggugat dan Tergugat sebelumnya dalam perjanjian jual beli tanah berikut rumah aquo dan perbuatan renovasi tersebut dilakukan secara sukarela oleh Penggugat, sehingga dalam hal ini Penggugat disebut juga dengan *Gestor* ;

Menimbang, bahwa mengutip pernyataan R Soeroso, bahwa kehendak dari yang melakukan perbuatan *in casu* Penggugat dan Tergugat menjadi unsur pokok dari perbuatan jual beli tersebut, oleh karenanya, maka perbuatan Penggugat yang melakukan renovasi rumah yang menjadi objek sengketa merupakan perbuatan sukarela yang mengandung suatu perbuatan hukum yang tidak dilarang oleh hukum dan perbuatan hukum ini menjadi akibat hukum yang tidak tergantung pada kehendak yang disebut dengan *zaakwaarneming*, dalam pengertian bahwa akibat hukum dari perbuatan Penggugat merenovasi rumah tersebut wajib diselesaikan sendiri oleh Penggugat, oleh karena kehendak untuk merenovasi rumah tersebut merupakan inisiatif sendiri dari Penggugat yang dilakukan secara sukarela dan renovasi tersebut sudah selesai dilaksanakan oleh Penggugat selaku *Gestor* maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat menuntut biaya ganti rugi renovasi atas rumah tersebut kepada Tergugat, dengan demikian maka tuntutan ganti rugi terkait dengan renovasi yang dilakukan oleh Penggugat dinyatakan tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdota yang diperluas dengan yurisprudensi Lindenbaum - Cohen tahun 1919 dan kaedah hukum yang dimaksud di dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/Pdt/2018, maka Majelis berpendapat bahwa perbuatan Tergugat yang membatalkan secara sepihak jual beli tanah berikut rumah di atasnya yang terletak di Jalan R.S Soekamto/Kolonel Sugiono RT 009 /01 , Kel. Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur tanggal 17 Maret 2006 yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02753 atas nama Sjaminah adalah perbuatan yang melanggar hak subjektif Penggugat selaku pihak pembeli dan melanggar kewajiban hukum Tergugat selaku Penjual yang seharusnya

Halaman 39 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembatalan perjanjian jual beli quo ke pengadilan, dengan demikian maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat diwajibkan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti -bukti surat berupa hasil cetakan yang diajukan oleh Penggugat berupa transfer Bukti P-7 berupa Bukti Mutasi Rekening BCA atas nama Nelly Chandra (Istri Penggugat) selama bulan Oktober, November, Desember tahun 2019 dan bulan Januari tahun 2020, P-8, berupa bukti Mutasi Rekening BCA atas nama Harwinto Asmara selama bulan Januari 2020, P-9, berupa bukti transfer melalui *Mobile Banking* sejumlah Rp50.000.000 dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 16 Mei 2020, bukti P-10 berupa bukti Transfer melalui *Mobile Banking* sejumlah Rp10.000.000 dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 30 Juni 2020, P-11 berupa bukti Transfer melalui *Mobile Banking* sejumlah Rp4.000.000 dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 12 Agustus 2020, P-12 berupa bukti transfer melalui *Mobile Banking* sejumlah Rp2.000.000 dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 17 Agustus 2020, bukti P-13, berupa Transfer melalui *Mobile Banking* sejumlah Rp1.500.000 dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 20 Agustus 2020 dan bukti P-14 berupa transfer melalui *Mobile Banking* sejumlah Rp2.000.000 dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 18 September 2020 yang satu dengan lainnya saling bersesuaian dengan pengakuan Tergugat dalam jawabannya, maka diperoleh fakta bahwa Penggugat telah melakukan transfer uang sebagai cicilan pembelian tanah berikut rumah objek sengketa dengan total sejumlah Rp Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang diakui oleh Tergugat bahwa 1 (satu) unit mobil merek Toyota Harrier senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang semula dipergunakan sebagai bagian dari cicilan pembayaran pembelian tanah berikut rumah aquo telah dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat, maka kerugian nyata yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat pembatalan secara sepihak perjanjian jual beli tersebut sejumlah Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan ganti rugi immaterial sejumlah Rp 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya, tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat oleh karenanya,

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim

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

maka petitum angka 6 terkait dengan tuntutan ganti rugi imateril tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka petitum gugatan angka 3 dan angka 4 adalah beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka Tergugat dihukum untuk membayar kerugian nyata yang dialami oleh Penggugat berupa pengembalian uang sejumlah Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) yang sebelumnya sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat, dengan demikian, maka petitum angka 5 patut dikabulkan untuk sebahagian;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat mendalilkan bahwa uang sejumlah Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) merupakan uang yang dikompensasikan sebagai uang pembayaran sewa rumah yang menjadi objek sengketa selama 13 (tiga belas) bulan terhitung sejak bulan November 2019;

Menimbang, bahwa di persidangan, Saksi-saksi Penggugat in casu Euis Nurhati yang merupakan tetangga yang rumahnya bersebelahan dengan tanah dan rumah sengketa dan Saksi Riana yang sempat bekerja sebagai salah satu karyawan di travel milik Penggugat yang menempati bangunan rumah yang menjadi objek sengketa, bahwa Penggugat menempati rumah aquo selama 4 (empat) bulan sejak bulan November 2019 dan terhenti akibat pandemic covid 19, dan berdasarkan fakta hasil pemeriksaan setempat bahwa tidak ada kegiatan operasional di lokasi objek sengketa;

Menimbang, bahwa karena konstruksi hukum perjanjian aquo adalah perjanjian jual beli yang dibatalkan secara sepihak oleh Tergugat, maka dalil jawaban Tergugat yang secara sepihak mengkompensasikan uang pembayaran cicilan tanah berikut rumah aquo menjadi perjanjian sewa adalah tidak beralasan hukum, karena telah ternyata Penggugat secara sukarela telah melakukan perbaikan atau renovasi terhadap rumah sengketa yang tentunya renovasi tersebut semakin menguntungkan bagi Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, maka dalil Tergugat yang mengkompensasikan uang cicilan pembayaran yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) sebagai uang sewa rumah oleh Penggugat kepada Tergugat selama 13 (tiga belas) bulan terhitung sejak bulan November 2019 adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Halaman 41 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Menimbang, bahwa karena petitum terkait dengan pembatalan perjanjian dikabulkan oleh Majelis, secara normatif pembatalan perjanjian tersebut menimbulkan implikasi yuridis, dalam hal ini Majelis melakukan interpretasi terhadap ketentuan penerapan ketentuan Pasal 1451 KUHPerdara yang mengatur tentang akibat hukum pembatalan perjanjian terkait tidak dipenuhinya syarat subjektif perjanjian dan Pasal 1452 KUHPerdara terkait tidak dipenuhinya syarat objektif perjanjian yang pada pokoknya mengatur tentang pulihnya barang-barang dan orang-orang yang bersangkutan dalam keadaan seperti sebelum perjanjian dibuat;

Menimbang, bahwa oleh karenanya berdasarkan tuntutan subsidair yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat di dalam gugatan dan dalam jawabannya, maka dengan berpedoman kepada prinsip keadilan hukum dan keadilan moral, Majelis berpendapat bahwa implikasi yuridis dari pembatalan perjanjian adalah tanah berikud rumah yang menjadi objek sengketa harus dikembalikan oleh Penggugat kepada pemilik semula in casu Tergugat sepanjang uang yang sudah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait petitum angka 7, karena selama proses pemeriksaan di pengadilan Majelis tidak melakukan sita jaminan karena tidak ada alasan untuk itu, maka petitum angka 7 dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum 8 berupa tuntutan pembayaran *dwangsom*, maka pendirian Majelis adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum angka 8 tentang *dwangsom*, bahwa pada dasarnya Pasal 606 a Rv mengatur bahwa uang paksa atau *dwangsom* adalah sejumlah uang yang dibebankan kepada seorang berdasarkan putusan hakim jika ia tidak memenuhi hukuman pokok yang dijatuhkan hakim tersebut. Hakim menjatuhkan putusan demikian berdasarkan permohonan salah satu pihak dalam sengketa;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 mengandung kaidah hukum yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembayaran *dwangsom* dilarang diterapkan dalam hukuman untuk pembayaran sejumlah uang, maka oleh karenanya, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas maka petitum butir 8 dinyatakan tidak beralasan dan ditolak;



Menimbang, bahwa terkait petitum angka 9 karena gugatan tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur di dalam Pasal 180 HIR / 191 Rbg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil Tahun 2000 maka petitum butir 9 dinyatakan tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebahagian, maka gugatan untuk selain dan selebihnya haruslah ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa di dalam gugatan rekonsensi, Penggugat rekonsensi mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya agar Tergugat Rekonsensi dinyatakan telah melakukan perbuatan wan prestasi karena Tergugat Rekonsensi yang tidak melaksanakan kewajiban Tergugat Rekonsensi/Penggugat konvensi berdasarkan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan untuk melakukan pelunasan uang panjar pembelian tanah berikut rumah yang menjadi objek sengketa pada bulan Desember 2019 dan tidak melaksanakan pelunasan pembayaran secara keseluruhan pada bulan Mei 2020;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 132 HIR memberikan pengertian tentang gugatan rekonsensi adalah gugatan yang diajukan oleh Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepadanya;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 244 Rv, gugat rekonsensi adalah gugatan balik yang diajukan oleh Tergugat terhadap Penggugat dalam suatu proses perkara yang sedang berjalan;

Menimbang, bahwa praktek peradilan mensyaratkan koneksitas antara gugatan konvensi dan gugatan rekonsensi, maka syarat gugatan konvensi harus memenuhi syarat terdapat pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dan gugatan rekonsensi dan hubungan pertautan itu harus sangat erat (*innerlijke samenhang*) sehingga penyelesaiannya dilakukan secara efektif dalam suatu proses dan putusan;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara seksama alat bukti Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi ternyata memiliki pertautan



yang erat di antara gugatan Konvensi dan Rekonvensi terkait dengan pembatalan jual beli sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan R.S Soekamto/Kolonel Sugiono RT 009 /01 , Kel. Pondok Kopi Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur tanggal 17 Maret 2006 yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02753 atas nama Sjaminah;

Menimbang, bahwa terminologi wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Seseorang yang berjanji, tetapi tidak melakukan apa yang dijanjikannya, ia alpa, lalai atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya, maka ia dikatakan wanprestasi. Perbuatan wan prestasi terdiri dari 4 (empat) macam yakni sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menimbang, bahwa karena terdapat kesamaan subjek dan objek dalam gugatan konvensi dan gugatan rekonvensi, maka secara *mutatis mutandis* , seluruh pertimbangan dalam gugatan konvensi diambil alih menjadi pertimbangan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa di dalam dalil gugat rekonvensinya, Penggugat rekonvensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan wan prestasi karena Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian untuk melakukan pelunasan uang DP pada bulan Desember 2019 dan tidak melaksanakan pelunasan pembayaran secara keseluruhan pada bulan Mei 2020 adalah sebagai perbuatan Wanprestasi (inkar janji),

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan di persidangan ternyata tidak ada satupun alat bukti yang membuktikan adanya kesepakatan Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi terkait tenggang waktu pelunasan pembayaran uang DP (Down Payment) atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Tergugat rekonvensi di dalam jawabannya;



Menimbang, bahwa oleh karenanya menurut hemat Majelis bahwa kriteria perbuatan wan prestasi tidak melakukan apa yang disanggupi Tergugat Rekonvensi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikan Tergugat Rekonvensi tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan Tergugat Rekonvensi tidak dapat dibuktikan karena tenggang waktu pelunasan DP atau pelunasan pembelian tanah berikut bangunan objek sengketa tidak ada disepakati sebelumnya oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di dalam pertimbangan konvensi yang diambil alih menjadi pertimbangan petitum gugat rekonvensi angka 2 , karena telah ternyata bahwa perjanjian jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah, maka petitum angka 2 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di dalam gugat rekonvensi yang keseluruhannya diambil alih menjadi pertimbangan gugat rekonvensi, maka secara mutatis mutandis, Penggugat rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak, maka untuk mewujudkan tujuan hukum untuk mewujudkan keadilan, kepastian dan manfaat hukum, maka terkait dengan petitum gugat rekonvensi angka 5 dan angka 6, maka petitum gugat rekonvensi angka 5 dan angka 6 tersebut dikabulkan dengan syarat Penggugat Rekonvensi harus terlebih dahulu mengembalikan uang sejumlah Rp464.500.000.,00(empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi,dengan demikian petitum gugat rekonvensi yang diajukan Penggugat rekonvensi patut dikabulkan untuk sebahagian yang rumusan selengkapny akan dimuat di dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, maka petitum gugat rekonvensi untuk selain dan selebihnya dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selain alat bukti yang telah dipertimbangkan haruslah dikesampingkan;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa karena gugat rekonsvansi dikabulkan untuk sebahagian, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsvansi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1266 KUHPerdara, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan yang terletak dijalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan tindakan Tergugat melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah berikut rumah sengketa secara sepihak adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Jual beli tanah dan bangunan yang terletak dijalan DR. Soekamto No. 89 RT. 009 RW. 001, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 02573, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, DKI Jakarta dibatalkan;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp464.500.000,00 (empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugat rekonsvansi untuk sebahagian;
2. Menyatakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan DR. Soekamto No.89 RT 009 RW 01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur adalah sah menurut hukum;
3. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonsvansi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Soekamto No.89 RT 009 RW 01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur sepanjang uang Tergugat Rekonsvansi/Penggugat Konvensi sejumlah Rp464.500.000,00(empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dikembalikan dan diserahkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi;

4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk secara suka rela menyerahkan kunci rumah yang terletak di Jalan Dr. Soekamto No.89 RT009 RW01 Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, setelah uang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejumlah Rp464.500.000,00(empat ratus enam puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dikembalikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;
5. Menolak gugat rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sejumlah Rp1.513.000,00(satu juta lima ratus tiga belas ribu rupiah) .

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari Senin tanggal 09 Mei 2022 oleh kami, Riana Br. Pohan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Nyoman Suharta, S.H. dan Alex Adam Faisal, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim tanggal 23 November 2021, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 10 Mei 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Heleni Faeriaty, S.H., Panitera Pengganti , Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nyoman Suharta, S.H.

Riana Br. Pohan, S.H., M.H.

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN Jkt.Tim



Alex Adam Faisal, S.H.

Panitera Pengganti,

Heleni Faeriaty, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp 10.000,00;
2. Redaksi	: Rp 20.000,00;
3. Proses	: Rp 100.000,00;
4. PNBP	: Rp 40.000,00;
5. Panggilan	: Rp 525.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	: Rp 800.000,00;
7. Lainnya	: Rp 28.000,00;
Jumlah	: Rp1.513.000,00;

(satu juta lima ratus tiga belas ribu rupiah)



Analisis Yuridis Pembatalan Secara Sepihak Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara Lisan (Studi Kasus Putusan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim)

ORIGINALITY REPORT

29%

SIMILARITY INDEX

36%

INTERNET SOURCES

19%

PUBLICATIONS

28%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	Submitted to Udayana University Student Paper	3%
2	repository.ub.ac.id Internet Source	3%
3	positori.usu.ac.id Internet Source	3%
4	123dok.com Internet Source	3%
5	repository.upstegal.ac.id Internet Source	2%
6	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	2%
7	repository.umsu.ac.id Internet Source	1%
8	repository.uir.ac.id Internet Source	1%

9	Internet Source	1 %
10	Submitted to Universitas Pelita Harapan Student Paper	1 %
11	repositori.umsu.ac.id Internet Source	1 %
12	dspace.uii.ac.id Internet Source	1 %
13	jurnal.unprimdn.ac.id Internet Source	1 %
14	lib.ui.ac.id Internet Source	1 %
15	www.eperpus.ikipmumaumere.ac.id Internet Source	1 %
16	balrev.ulm.ac.id Internet Source	1 %
17	konsultasiskripsi.com Internet Source	1 %
18	Submitted to Universitas Nasional Student Paper	1 %
19	Submitted to Universitas Airlangga Student Paper	1 %
20	Submitted to Universitas Pamulang Student Paper	1 %



21

repo.iain-tulungagung.ac.id

Internet Source

1 %

22

repository.uma.ac.id

Internet Source

1 %

Exclude quotes On

Exclude bibliography On

Exclude matches < 1%

