



PUTUSAN

Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PHILIP TONGGOREDJO, alamat di Jl. Pondok Maspion I/12-14, RT 03/RW 07, Kelurahan Pepelegi, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur;
Dalam hal ini diwakili Kuasanya yaitu Ening Swandari, SH, MH., Helmi Jauhar Mubaroq, SH., Doni Setyo Wardhono SH, MH. dan Devi Ayu Permata Sari, SH. Ke-empatnya Advokat yang tersebut di atas tergabung pada "ENING & PARTNERS" Law Office, alamat kantor di Panji Makmur C-32, Jl. Raya Panjang Jiwo No. 46-48, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Agustus 2023;
Disebut sebagai PENGUGAT;

Lawan:

1. AGNES DYAH ARI PURWANDARI, Alamat di Jl. Kenanga Kav 23 C, RT. 006/RW. 002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, disebut sebagai TERGUGAT I;
2. WELLY BORDUS BAMBANG, Alamat KTP di Jl. Kenanga Kav 23 C, RT. 006/RW. 002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sekarang ini sedang menjalani proses pidana atas pelaporan pihak lain, sehingga pada saat gugatan ini didaftarkan dialamatkan ke Rumah Tahanan Negara (Rutan) Kelas I Jakarta Pusat, Jl. Percetakan Negara No. 88, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat, disebut sebagai TERGUGAT II;
3. NOTARIS ALICCE HAVANA MARLIS, SH, MKn. Semula alamat kantor di Jln. MH Thamrin No. 48, Gresik, sekarang berkantor di Jl. Harun Thohir No. 52, Pulopancikan, Kebungson, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, disebut sebagai TURUT TERGUGAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 01 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 05 September 2023 dalam Register Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

POSITA :

TENTANG OBJEK PERJANJIAN :

1. Bahwa sekitar akhir tahun 2019 Tergugat I dan Tergugat II (suami-istri) menawarkan kepada Penggugat untuk membeli bangunan dan tanah seluas 1.694 M2 (seribu enam ratus sembilan puluh empat meter persegi) meliputi segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanahnya yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, sebagaimana tercatat dalam 4 (empat) sertifikat tanah, masing-masing sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Milik No. 03201/Kel. Cilandak Timur, Surat Ukur tanggal 18-09-2017 No. 00539/Cilandak Timur/2017 luas 865 M2 atas nama Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari.
- Sertipikat Hak Milik No. 03202/Kel. Cilandak Timur, Surat Ukur tanggal 18-09-2017 No. 00540/Cilandak Timur/2017 luas 242 M2 atas nama Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari.
- Sertipikat Hak Milik No. 2750/Kel. Cilandak Timur, Surat Ukur tanggal 28-03-2002 No. 00752/2002 luas 531 M2 atas nama Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari.
- Sertipikat Hak Milik No. 2758/Kel. Cilandak Timur, Surat Ukur tanggal 28-03-2002 No. 00751/2002 luas 56 M2 atas nama Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari.

Dengan batas-batas objek :

Utara : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 1075, Surat Ukur 00750).

Selatan : Jalan Melati, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Timur : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 696, M. 677, M. 1075)

Halaman 2 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby

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)



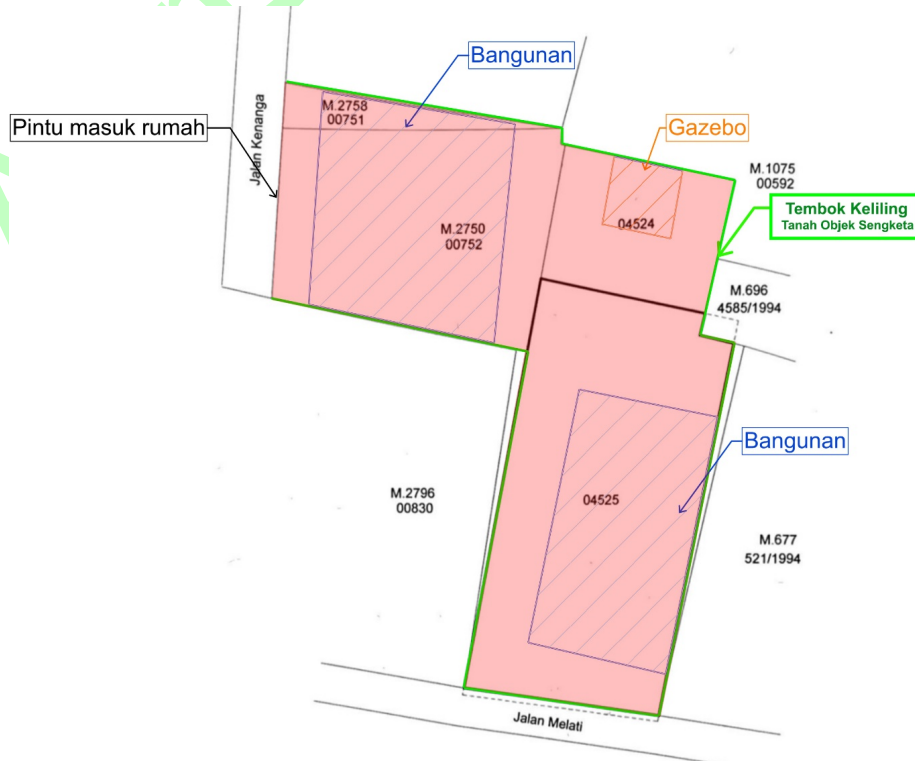
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Jalan Kenanga, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Selanjutnya juga dapat disebut sebagai OBJEK SENGKETA.

2. Bahwa adapun bangunan dan tanah OBJEK SENGKETA yang dimaksud dalam perkara a quo, tergambar sebagai berikut ini :



3. Bahwa pada waktu ditawarkan, Tergugat I dan Tergugat II menerangkan kepada Penggugat bahwasanya asli seluruh Sertipikat Hak Milik atas objek tanah beserta bangunan yang hendak dijual masih dijamin ke Bank Panin Dubai Syariah, sehingga nantinya penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang baru dapat dilakukan setelah syarat-syarat jual beli telah lengkap.
4. Bahwa rincian harga jual beli yang ditawarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebagai berikut :
 - a. Bidang tanah dan bangunan luas 865 M2 tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 03201/Kel. Cilandak Timur, ditetapkan seharga Rp. 4.335.000.000,- (empat milyar tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah).
 - b. Bidang tanah dan bangunan luas 242 M2 tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 03202/Kel. Cilandak Timur, ditetapkan seharga Rp. 1.210.000.000,- (satu milyar dua ratus sepuluh juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bidang tanah dan bangunan seluas 531 M2 tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 2750/Kel. Cilandak Timur, ditetapkan seharga Rp. 2.873.000.000,- (dua milyar delapan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah).
- d. Bidang tanah dan bangunan seluas 56 M2 tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 2758/Kel. Cilandak Timur, ditetapkan seharga Rp. 300.966.752,- (tiga ratus juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah).

Sehingga total harga jual beli yang saling ditetapkan oleh Para Pihak adalah sebesar Rp. 8.718.966.752,- (delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) yang mana pelunasan kepada Tergugat I dan Tergugat II dilakukan dengan cara akan dibayar oleh Penggugat ke Bank Panin Dubai Syariah di Gedung Panin Dai-Ichilife Center Lt.3, Jl. Letjend S. Parman Kav. 91 Jakarta Barat, untuk melunasi hutang Pihak Pertama (in casu Tergugat I dan Tergugat II) kepada Bank Panin Dubai Syariah selambat-lambatnya tanggal 28-01-2020.

5. Bahwa setelah saling ditetapkan objek, harga dan cara pelunasannya, maka antara Tergugat I dan disetujui oleh suaminya (in casu Tergugat II) selaku Penjual serta Penggugat selaku Pembeli membuat dan menandatangani akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, (in casu Turut Tergugat) selaku pejabat umum dengan wilayah kerja meliputi Propinsi Jawa Timur, sebagaimana dimaksud:
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 18-01-2020, antara : Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari dengan persetujuan dari suaminya yaitu Welly Bordus Bambang selaku Penjual (Pihak Pertama) dan tuan Philip Tonggoredjo selaku Pembeli (Pihak Kedua) atas sebidang tanah berdasarkan Surat Ukur tanggal 18-09-2017 No. 00539/Cilandak Timur/2017 luas 865 M2, tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 03201/ Kel. Cilandak Timur, atas nama Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari, demikian meliputi segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap. Harga jual beli sebidang tanah dan bangunan tersebut ditetapkan oleh para pihak sebesar Rp. 4.335.000.000,- (empat milyar tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah), para pihak bersepakat pelunasan pembayaran harga jual beli tersebut akan dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama dengan cara menyetorkan uang jual beli tersebut ke Bank Panin Dubai Syariah di Gedung Panin Dai-Ichilife Center Lt.3, Jl. Letjend S. Parman Kav. 91 Jakarta Barat, untuk melunasi hutang pihak Pertama kepada Bank Panin Dubai Syariah selambat-lambatnya tanggal 28-01-2020 dan pelunasan pembayaran tersebut akan dibuktikan dengan bukti setor yang berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

- Selanjutnya Tergugat I dengan persetujuan suaminya (in casu Tergugat II) memberikan Kuasa Menjual kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Menjual No. 11 tanggal 18-01-2020 yang dibuat di hadapan notaris yang sama.
- b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 18-01-2020 antara : Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari dengan persetujuan dari suaminya yaitu Welly Bordus Bambang selaku Penjual (Pihak Pertama) dan tuan Philip Tonggoredjo selaku Pembeli (Pihak Kedua) atas sebidang tanah berdasarkan Surat Ukur tanggal 18-09-2017 No. 00540/Cilandak Timur/ 2017 seluas 242 M2 tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 03202/Kel. Cilandak Timur, atas nama Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari, meliputi segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap. Harga jual beli sebidang tanah dan bangunan tersebut ditetapkan oleh para pihak sebesar Rp. 1.210.000.000,- (satu milyar dua ratus sepuluh juta rupiah), para pihak bersepakat pelunasan pembayaran harga jual beli tersebut akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama dengan cara menyetorkan uang jual beli tersebut ke Bank Panin Dubai Syariah di Gedung Panin Dai-Ichilife Center Lt. 3, Jl. Letjend S. Parman Kav. 91 Jakarta Barat, untuk melunasi hutang pihak Pertama kepada Bank Panin Dubai Syariah selambat-lambatnya tanggal 28-01-2020 dan pelunasan pembayaran tersebut akan dibuktikan dengan bukti setor yang berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).
- Selanjutnya Tergugat I dengan persetujuan suaminya (in casu Tergugat II) memberikan Kuasa Menjual kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Menjual No. 13 tanggal 18-01-2020 yang dibuat di hadapan notaris yang sama.

Halaman 5 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby

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)

Halaman 5



- c. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 18-01-2020, antara : Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari dengan persetujuan dari suaminya yaitu Welly Bordus Bambang selaku Penjual (Pihak Pertama) dan tuan Philip Tonggoredjo selaku Pembeli (Pihak Kedua), atas sebidang tanah berdasarkan Surat Ukur tanggal 28-03-2002 No. 00752/2002 luas 531 M2 tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 2750/Kel. Cilandak Timur, atas nama Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari, meliputi segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atasnya yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap. Harga jual beli sebidang tanah dan bangunan tersebut ditetapkan oleh para pihak sebesar Rp. 2.873.000.000,- (dua milyar delapan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah), para pihak bersepakat bahwa pelunasan pembayaran harga jual beli tersebut akan dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama dengan cara menyetorkan uangnya ke Bank Panin Dubai Syariah di Gedung Panin Dai-Ichilife Center Lt.3, Jl. Letjend S. Parman Kav. 91 Jakarta Barat, untuk melunasi hutang Pihak Pertama kepada Bank Panin Dubai Syariah selambat-lambatnya tanggal 28-01-2020, dan pelunasan pembayaran tersebut akan dibuktikan dengan bukti setor yang berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).
- Selanjutnya Tergugat I dengan persetujuan suaminya (in casu Tergugat II) memberikan Kuasa Menjual kepada Penggugat, sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Menjual No. 15 tanggal 18-01-2020 yang dibuat di hadapan Notaris yang sama.
- d. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 18-01-2020, antara : Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari dengan persetujuan dari suaminya yaitu Welly Bordus Bambang selaku Penjual (Pihak Pertama), dengan Tuan Philip Tonggoredjo selaku Pembeli (Pihak Kedua), atas sebidang tanah berdasarkan Surat Ukur tanggal 28-03-2002 No. 00751/2002 seluas 56 M2 tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 2758/Kel. Cilandak Timur, atas nama Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari, demikian berikut segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap. Harga jual beli sebidang tanah dan bangunan tersebut ditetapkan oleh para pihak sebesar Rp. 300.966.752,- (tiga ratus juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah), para pihak bersepakat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pelunasan pembayaran harga jual beli tersebut akan dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama dengan cara menyetorkan uang jual beli tersebut ke Bank Panin Dubai Syariah di Gedung Panin Dai-Ichilife Center Lt.3, Jl. Letjend S. Parman Kav. 91 Jakarta Barat, untuk melunasi hutang Pihak Pertama kepada Bank Panin Dubai Syariah selambat-lambatnya tanggal 28-01-2020, dan pelunasan pembayaran tersebut akan dibuktikan dengan bukti setor yang berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

- Selanjutnya Tergugat I dengan persetujuan suaminya (in casu Tergugat II) memberikan Kuasa Menjual kepada Penggugat, sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 18-01-2020 yang dibuat di hadapan Notaris yang sama.

6. Bahwa Tergugat I dengan persetujuan suaminya (incasu Tergugat II) juga memberikan kuasa sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No. 23 tanggal 18-01-2020 kepada Penggugat, yang dibuat dengan akta autentik di hadapan Notaris Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, (Turut Tergugat) isinya Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada Penggugat, khusus :

- Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa menyelesaikan pembayaran/ pelunasan atas fasilitas kredit yang diterima oleh tuan Welly Bordus Bambang dari Perseroan Terbatas PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, berkedudukan di Jakarta Barat.

7. Bahwa sebagai tindak lanjut pelaksanaan perjanjian jual beli, Tergugat II sendiri telah mengajukan Surat Permohonan tertanggal 18 Januari 2020 kepada Bank Panin Dubai Syariah yang pada pokoknya menyampaikan ada calon pembeli (in casu Penggugat) yang akan membeli rumah Tergugat I dan Tergugat II yang beralamat di Jl. Kenanga No. 23-C, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan dengan sertipikat sebagai berikut :

- a. SHM No. 03201/Kel. Cilandak Timur, Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan;
- b. SHM No. 03202/Kel. Cilandak Timur, Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan;
- c. SHM No. 2750/Kel. Cilandak Timur, Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan;
- d. SHM No. 2758/Kel. Cilandak Timur, Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang mana 4 (empat) sertifikat tersebut masih dijaminan atas pinjaman Tergugat II di Bank Panin Dubai Syariah. Dengan demikian, calon pembeli akan membayar langsung pelunasan kewajiban Tergugat II sesuai Outstanding pokok sebesar Rp. 8.718.966.752,- (delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) kepada Bank Panin Dubai Syariah;

8. Bahwa atas Surat Permohonan Tergugat II tertanggal 18 Januari 2020 tersebut, telah mendapatkan balasan dari Bank Panin Dubai Syariah tanggal 21 Januari 2020 No. 052/SAM/EXT/II/2020, Perihal Jawaban Surat Permohonan Welly Bordus Bambang, yang isinya pada pokoknya :

- Menunjuk pada surat permohonan dari Bapak Welly Bordus Bambang yang telah kami terima pertanggal 21 Januari 2020, perihal perpanjangan waktu penyelesaian pelunasan kewajiban menjadi tanggal 29 Februari 2020. Dengan ini kami sampaikan bahwa kami tidak bisa menerima permohonan surat Bapak tersebut dan kami tetap berpegang pada surat pernyataan bapak tertanggal 23 Desember 2019 yang akan menyelesaikan kewajiban maksimal pada tanggal 24 Januari 2020, namun untuk calon pembeli kami memberikan kelonggaran waktu hingga tanggal 28 Januari 2020. Adapun penyetoran dan pelunasan dapat melalui rekening :

Bank : Panin Dubai Syariah;

No. Rekening : 000 111111 2;

Nama Rekening : RAS Kliring Kantor Pusat;

Berita : Pelunasan kewajiban nasabah an. Welly Bordus Bambang;

9. Bahwa berdasarkan suratnya No. 051/SAM.EXT/II/202 pada tanggal yang sama ternyata Bank Panin Dubai Syariah mulai mengurus proses permohonan penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk keperluan jual beli, dengan rincian nomor sertifikat :

1. SHM No. 03201.
2. SHM No. 03202.
3. SHM No. 2750.
4. SHM No. 2758.

10. Bahwa pada tanggal 28 Januari 2020 Penggugat telah membayar harga jual beli secara lunas dan sekaligus sebesar Rp. 8.718.966.752,- (delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) dengan cara-cara sebagaimana telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperjanjikan yakni Penggugat membayar melalui Pemindah-bukuan/Overbooking dari Debet Rekening/Debit Account milik/atas nama Philip Tonggoredjo (in casu Penggugat) No. Rekening : 100-402-3006 sejumlah Rp. 8.718.966.752,-, kepada :

Nama : RAS Kliring Kantor Pusat;
Bank : Panin Dubai Syariah;
No. Rekening : 000 111111 2;
Berita : Pelunasan kewajiban nasabah an. Welly Bordus Bambang;

Dan pembayaran Penggugat tersebut telah ter-validasi sebagaimana Bukti Aplikasi Transfer dari Bank Panin Dubai Syariah No. B 064354.

Berdasarkan bukti tersebut, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim berkenan menyatakan Bukti Aplikasi Transfer No. B 064354 tanggal 28 Januari 2020, senilai Rp. 8.718.966.752,- adalah tanda penerimaan (kwitansi) pelunasan pembayaran yang sah dan mengikat.

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 pada tiap-tiap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 10, 12, 14 dan 16, disebutkan :

- Segala sesuatu yang dijual tersebut mulai dari hari pelunasan pembayaran jual beli menjadi hak Pihak Kedua dan segala keuntungan yang diperolehnya dari serta segala kerugian yang dideritanya, mulai hari pelunasan itu pula menjadi hak dan dipikul oleh Pihak Kedua.

Jikamana ketentuan Pasal 2 tiap-tiap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dihubungkan dengan telah terjadinya pelunasan pembayaran jual beli sebagaimana dibuktikan dengan Aplikasi Transfer No. B 064354, maka menurut hukum objek jual beli berupa bangunan dan tanah seluas 1.694 M2, berikut segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, yang tercatat di dalam 4 (empat) sertifikat tanah, sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik No. 03201/Kel. Cilandak Timur, seluas 865 M2
- Sertifikat Hak Milik No. 03202/Kel. Cilandak Timur, seluas 242 M2.
- Sertifikat Hak Milik No. 2750/Kel. Cilandak Timur, seluas 531 M2.
- Sertifikat Hak Milik No. 2758/Kel. Cilandak Timur, seluas 56 M2.

Dengan batas-batas tanah :

Halaman 9 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 1075, Surat Ukur 00750).

Selatan : Jalan Melati, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Timur : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 696, M. 677, M. 1075)

Barat : Jalan Kenanga, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Sejak tanggal 28 Januari 2020 telah sah menjadi hak dan milik Penggugat.

TENTANG PERBUATAN CIDERA JANJI/WANPRESTASI OLEH PARA TERGUGAT :

12. Bahwa meskipun sejak tanggal 28 Januari 2020 objek perjanjian menurut hukum telah sah menjadi hak dan milik Penggugat, tetapi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II memutuskan sepakat, Penggugat memberikan toleransi kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk penyerahan kunci rumah serta keluar dari bangunan dan tanah objek perjanjian seluas 1.694 M2, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, dilakukan berdasarkan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020 yang dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, antara lain memuat janji-janji Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebagai berikut :

- Bahwa menurut keterangannya Pihak Pertama menyatakan apabila pada tanggal 18-04-2020 (delapan belas April dua ribu dua puluh), Pihak Pertama belum menyerahkan kunci dan keluar dari tanah dan bangunan yang diperjual-belikan tersebut maka Pihak Pertama diberi kesempatan untuk menyerahkan kunci dan keluar dari tanah dan bangunan tersebut paling lambat pada tanggal 18-05-2020 (delapan belas Mei duaribu duapuluh) dan Pihak Pertama bersedia membayar denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-harinya dan apabila pada tanggal 18-05-2020 (delapan belas Mei dua ribu dua puluh) Pihak Pertama belum juga menyerahkan kunci dan keluar dari tanah dan bangunan tersebut maka Pihak Kedua berhak untuk mengeluarkan Pihak Pertama secara paksa dari rumah yang diperjual belikan dengan meminta bantuan dari Pihak yang berwajib.

13. Bahwa di dalam Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020 Para Pihak telah sepakat memilih domisili hukum sebagaimana bunyi klausul perjanjian, yang menyebutkan, "Mengenai perjanjian ini dan segala akibat yang timbul daripadanya, para pihak memilih tempat kedudukan



hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Surabaya”.

Berdasarkan hal tersebut, dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR yang berbunyi, “bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu”, maka menurut hukum Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa dan mengadili gugatan a quo.

14. Bahwa syarat sahnya suatu perjanjian diatur dan dirumuskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menentukan 4 syarat harus terpenuhi, adalah :

- Sepakat,
- Cakap,
- Obyek Tertentu, dan
- Kausa Yang Halal.

15. Bahwa berdasarkan fakta hukum :

- Para Pihak telah bersama-sama menandatangani Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020 dihadapan Alicce Havana Marlis, SH, MKn.
- Para Pihak yang dimaksud adalah Penggugat dan Tergugat I beserta suaminya (in casu Tergugat II) yang kesemuanya cakap.
- Yang menjadi pokok perjanjian adalah, Tergugat I dan Tergugat II berjanji menyerahkan kunci dan keluar dari bangunan dan tanah seluas 1.694 M2, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, yang diperjual-belikan tersebut paling lambat pada tanggal 18-05-2020, dan apabila belum diserahkan maka Tergugat I dan Tergugat II bersedia membayar denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya kepada Penggugat.
- Sebab perjanjian adalah karena Tergugat I dan Tergugat II menjual bangunan dan tanah seluas 1.694 M2 kepada Penggugat, sebagaimana di maksud Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 10, 12, 14, 16 dan Bukti Aplikasi Transfer No. B 064354 tanggal 28 Januari 2020 senilai Rp. 8.718.966.752,- sehingga mulai tanggal 28 Januari 2020 telah sah menjadi hak dan milik Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tertanggal 18-01-2020 yang dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, MKn, telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, sehingga beralasan hukum bila Penggugat memohon untuk dinyatakan sah dan mengikat para pihak.

16. Bahwa setelah ditandatanganinya Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020 sampai dengan batas waktu tanggal 18 Mei 2020, Tergugat I dan Tergugat II tidak juga menyerahkan kunci bangunan kepada Penggugat, serta tidak keluar dari bangunan dan tanah objek jual beli, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut patut dinilai telah melanggar janjinya, sehingga Penggugat melalui Kuasanya mengirimkan Surat No. 023/FHSG/SU/XII/2020 tanggal 10 Desember 2020 Perihal Surat Undangan, ditujukan kepada Tergugat I, yang isinya pada pokoknya kuasa Penggugat mengundang Tergugat I pada hari Rabu tanggal 16 Desember 2020 untuk hadir dan datang ke Kota Surabaya guna membahas tentang penyelesaian pengosongan aset yang telah dibeli oleh Penggugat. Namun Surat Undangan dari Kuasa Penggugat tersebut tidak mendapatkan respon yang baik dari Tergugat I.

17. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajiban mengosongkan dan masih menempati objek perjanjian meskipun telah mendapatkan Surat Undangan dari Kuasa Penggugat, maka Penggugat melalui Kuasanya mengirimkan 3 (tiga) kali teguran, yakni melalui :

1. Surat No. 027/FHSG/SOMASI/XII/2020, tanggal 17 Desember 2020 Perihal Surat Somasi I.
2. Surat No. 028/FHSG/SOMASI/XII/2020 tanggal 28 Desember 2020 Perihal Surat Somasi II.
3. Surat No. 001/FHSG/SOMASI/II/2021, tanggal 05 Januari 2021 Perihal Surat Somasi III dan Yang Terakhir.

Yang isi pada pokoknya agar Tergugat I melaksanakan kewajiban untuk mengosongkan Objek Perjanjian sesuai dengan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22, terhitung 7 (tujuh) hari sejak tanggal surat somasi tersebut.

18. Bahwa setelah lewat 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal masing-masing surat somasi, ternyata Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak melaksanakan



kewajiban untuk mengosongkan, tidak mau menyerahkan kunci, serta tidak mau keluar dari tanah dan bangunan objek perjanjian.

19. Bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata disebutkan, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dengan tidak diindahkannya 3 (tiga) surat somasi tersebut, maka cukup bukti bahwasannya Tergugat I dan Tergugat II dalam keadaan lalai memenuhi perjanjian.

20. Bahwa perbuatan ingkar janji (wanprestasi) diatur dalam Pasal 1234 sampai dengan Pasal 1242 KUHPdata, sementara itu, doktrin hukum yang diperoleh dari pendapat Drs. H. A. Mukhsin Asyrof, SH, MH, dalam tulisannya yang berjudul, "Membedah Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi", dimuat pada Majalah Varia Peradilan Tahun XXIV No. 286 bulan September 2009 mengatakan :

Salah satu sumber terjadinya suatu perikatan adalah adanya persetujuan atau perjanjian. Sedangkan prestasi yang diharapkan dalam suatu perjanjian dapat berupa :

- Tindakan memberikan sesuatu,
- Melakukan suatu perbuatan, atau
- Untuk tidak berbuat.

Apabila perjanjian itu tidak terpenuhi maka terjadilah apa yang disebut dengan ingkar janji (wanprestasi). Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau sama sekali tidak melaksanakan perjanjian.

21. Bahwa berdasarkan fakta Tergugat I dan Tergugat II tidak juga menyerahkan kunci serta bangunan dan tanah objek sengketa kepada Penggugat, padahal menurut Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 telah disepakati oleh Para Pihak, bahwasannya Tergugat I dan Tergugat II telah berjanji akan menyerahkan kunci dan keluar dari bangunan dan tanah yang diperjual-belikan tersebut paling lambat pada tanggal 18-05-2020, sedangkan atas tidak dipenuhinya janji tersebut Penggugat telah berkali-kali melayangkan teguran tertulis (somasi) kepada Para Tergugat, namun Para Tergugat tetap lalai memenuhi kewajibannya, maka Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi yang merugikan Penggugat.



22. Bahwa di dalam Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan, "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan", berdasarkan ketentuan hukum tersebut maka Penggugat berhak menuntut penggantian biaya, kerugian, bunga, dan atau menuntut perbuatan tertentu kepada Tergugat I dan Tergugat II yang telah Wanprestasi.

23. Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020 para pihak telah sepakat, apabila pada tanggal 18-05-2020 Pihak Pertama (incasu Tergugat I dan Tergugat II) belum juga menyerahkan kunci serta keluar dari bangunan dan tanah objek jual beli, maka Pihak Kedua (incasu Penggugat) berhak untuk mengeluarkan Pihak Pertama secara paksa dari rumah yang diperjual belikan dengan meminta bantuan dari Pihak yang berwajib.

Sehingga cukup beralasan hukum jika Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak darinya, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat, baik kunci maupun bangunan dan tanah seluas 1.694 M2, berikut segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT. 006/RW. 002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan.

Dengan batas-batas tanah :

- Utara : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 1075, Surat Ukur 00750).
- Selatan : Jalan Melati, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).
- Timur : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 696, M. 677, M. 1075)
- Barat : Jalan Kenanga, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Secara baik dan seketika setelah Putusan Berkekuatan Hukum Tetap, dan bila dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan Berkekuatan Hukum Tetap tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhak untuk mengeluarkan Tergugat I dan Tergugat II secara paksa dengan bantuan Jurusita Pengadilan yang berwenang dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian dan atau Instansi Pemerintah Republik Indonesia yang berwenang.

24. Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020, para pihak telah sepakat apabila pada tanggal 18 April 2020 Tergugat I dan Tergugat II belum menyerahkan kunci dan keluar dari tanah dan bangunan yang diperjual-belikan tersebut, maka Tergugat I dan Tergugat II bersedia membayar denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya kepada Penggugat.

Dengan perhitungan 1 (satu) tahun kalender adalah 12 bulan, dan 1 (satu) bulan kalender adalah 30 hari, maka denda yang diperjanjikan per-hari tersebut dihitung sejak tanggal 18 April 2020 sampai dengan gugatan ini didaftarkan pada bulan Agustus 2023 dapat dirinci sebagai berikut :

12 bulan x 30 hari x Rp. 1.000.000,- = Rp. 360.000.000,-

(tiga ratus enam puluh juta rupiah), dalam setahun kalender.

Yang dihitung sejak tanggal 18 April 2020 sampai dengan Agustus 2023 adalah lebih dari 3 (tiga) tahun kalender, maka total denda yang berhak dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan perjanjian adalah :

3 tahun x Rp 360.000.000,-/tahun =

Rp. 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah).

Jumlah tersebut akan terus bertambah dari hari ke hari dikalikan Rp. 1.000.000,- untuk setiap harinya sampai dengan objek diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dalam kondisi kosong dan baik.

Sehingga beralasan hukum bila Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar denda sebesar Rp. 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah), yang jumlah tersebut akan terus bertambah dari hari ke hari dikalikan Rp. 1.000.000,- untuk setiap harinya sampai dengan objek diserahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dalam kondisi kosong dan baik,

25. Bahwa agar Para Tergugat tidak menunda-nunda mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat, baik kunci maupun bangunan dan tanah seluas 1.694 M2, berikut segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tumbuh di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, maka diperlukan adanya suatu sarana pemaksa berupa uang paksa (dwangsom) yang harus dibebankan kepada Para Tergugat secara adil sesuai dengan perbuatannya, sebab akan menjadi terkendala atau setidaknya tidaknya menjadi berlarut-larut yang menyebabkan bertambahnya kerugian Penggugat,

Atas dasar tersebut Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dihitung setiap hari keterlambatan masing-masing Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo.

26. Bahwa gugatan dalam perkara a quo didasarkan pada bukti surat autentik, sehingga mempedomani ketentuan yang diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, tidak berlebihan kiranya dalam hal Penggugat memohon agar menyatakan amar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya yakni perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad).
27. Bahwa ditariknya Turut Tergugat adalah agar dapat diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk tunduk dan patuh kepada Putusan Berkekuatan Hukum Tetap.
28. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan, maka Para Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

PETITUM :

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim perkara a quo, agar berkenan memeriksa dan memutus gugatan Penggugat dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Bukti Aplikasi Transfer No. B 064354 tanggal 28 Januari 2020, senilai Rp. 8.718.966.752,- (delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tanda penerimaan (kwitansi) pelunasan pembayaran yang sah dan mengikat.

3. Menyatakan objek jual beli berupa bangunan dan tanah seluas 1.694 M2 (seribu enam ratus sembilan puluh empat meter persegi) meliputi segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, yang tercatat di dalam 4 (empat) sertifikat tanah, sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik No. 03201/Kel. Cilandak Timur, seluas 865 M2
- Sertifikat Hak Milik No. 03202/Kel. Cilandak Timur, seluas 242 M2.
- Sertifikat Hak Milik No. 2750/Kel. Cilandak Timur, seluas 531 M2.
- Sertifikat Hak Milik No. 2758/Kel. Cilandak Timur, seluas 56 M2.

Dengan batas-batas tanah :

Utara : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 1075, Surat Ukur 00750).

Selatan : Jalan Melati, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Timur : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 696, M. 677, M. 1075)

Barat : Jalan Kenanga, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Sejak tanggal 28 Januari 2020 telah sah menjadi hak dan milik Penggugat.

4. Menyatakan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020, yang dibuat di hadapan Notaris Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, demi hukum sah dan mengikat para pihak.
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi yang merugikan Penggugat.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak darinya, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat, baik kunci maupun bangunan dan tanah seluas 1.694 M2, berikut segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan,
Dengan batas-batas tanah :
 - Utara : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 1075, Surat Ukur 00750).
 - Selatan : Jalan Melati, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 696, M. 677, M. 1075)
- Barat : Jalan Kenanga, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Secara baik dan seketika setelah Putusan Berkekuatan Hukum Tetap, dan bila dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan Berkekuatan Hukum Tetap tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat berhak untuk mengosongkan dan mengeluarkan Tergugat I dan Tergugat II dari objek sengketa secara paksa dengan bantuan Jurusita Pengadilan yang berwenang dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian dan atau Instansi Pemerintah Republik Indonesia yang berwenang.

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar denda sebesar Rp. 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah) sampai dengan bulan Agustus 2023 yang mana jumlah tersebut akan terus bertambah setiap harinya dikalikan Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan objek sengketa diserahkan kosong dan baik kepada Penggugat, yang dibayar seketika dan sekaligus.
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan masing-masing Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo.
9. Menyatakan amar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad).
10. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan Berkekuatan Hukum Tetap.
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara.

Atau :

Mohon putusan yang seadil-dailnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan :

- Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut di atas;
- Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya : R.Indra Dharma, SH., LL.M., Djamaludin, SH., Bayu Putra Wicaksono, SH., dan Mufidatul Ahada, SH., para Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum RID & ASSOCIATES, beralamat di Citra Tower 2nd floor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Unit C1-2, Jl H. Benyamin Sueb Kav. A6, Kemayoran, Jakarta Pusat 10630,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Oktober 2023;

- Turut Tergugat hadir kuasanya : DODY SASMANDA, SH dan MUSA WIBISONO, SH., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum DODY SASMANDA & REKAN yang beralamat di Jalan Ikan Kerapu 3/9-A Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Ketut Kimiarsa, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 04 Januari 2024, 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 selanjutnya pemeriksaan perkara dilakukan secara e litigasi, kecuali acara pembuktian dilakukan secara manual;

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

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya.

Gugatan Penggugat Kabur :

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur (obscure), karena didalam surat gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa Para Tergugat telah menawarkan untuk membeli bangunan dan tanah milik Para Tergugat, padahal faktanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah hutang piutang dengan bunga yang disepakati 16% (enam belas persen), dimana hutang piutang tersebut terjadi karena adanya kredit macet Para Tergugat di Bank Panin Dubai Syariah sejumlah lebih dari Rp. 8.718.966.752,- (delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) yang telah jatuh tempo, hutang tersebut atas nama Perusahaan milik Tergugat II;

Bahwa pada sekitar bulan Desember 2019 terjadi pertemuan antara Para Tergugat dengan Penggugat untuk membicarakan mengenai pelunasan kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

macet sejumlah tersebut di atas dengan jaminan 4 sertifikat, yang masih dijamin di Bank Panin Dubai Syariah dengan perjanjian hutang piutang; Bahwa namun pada prakteknya justru notaris Alicce Havana Marlis, SH., M.Kn., (Turut Tergugat) telah membuatkan PPJB dan pada pelaksanaan penandatanganan akta tersebut dilakukan tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta dimana Notaris (Turut Tergugat) tidak membacakan isi dari perjanjian dihadapan Para Tergugat sehingga di lembar-lembar Akte tersebut tidak ada satupun paraf dari Para Turut Tergugat dan sampai Jawaban ini dibuat Para Tergugat juga tidak pernah diberikan Salinan akta-akta yang telah dibuat; Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka nyatalah sudah bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat adalah kabur (obscuurlibels), oleh karena itu gugatan yang demikian haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklar).

Gugatan Penggugat kurang pihaknya :

Bahwa gugatan Penggugat dalam gugatannya kurang pihaknya, karena Penggugat tidak menarik Bank Panin Dubai Syariah dan Notaris dan PPAT Meri Efta, SH., sebagai pihak yang juga harus digugat, sehingga gugatan dalam perkara ini dapat diperiksa secara terang benderang dan diperoleh fakta-fakta yang sebenarnya dan menjadi lebih jelas lagi.

Bahwa dengan tidak ditariknya Pihak Bank dan Notaris dan PPAT Meri Efta, SH., maka pemeriksaan perkara ini menjadi kurang pihaknya, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklar).

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan oleh Para Tergugat tersebut diatas, dengan ini perkenankanlah Para Tergugat mohon kepada majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan dengan putusan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Para Tergugat, untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet on vakelijke verklar);

Bahwa namun demikian, apabila majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, dibawah ini disampaikan Jawaban Para Tergugat Dalam Pokok Perkara :

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Tergugat tetap pada Eksepsinya dan Para Tergugat mohon apa-apa yang sudah disampaikan Dalam Eksepsi tersebut diatas, mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
2. Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat seluruhnya, kecuali hal-hal yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat.
3. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada nomor 3 dan 4 halaman 3 dan 4 haruslah ditolak dan dikesampingkan saja, karena jelas-jelas sepengetahuan Para Tergugat hubungan hukum antara Para Tergugat dengan Penggugat adalah hanya hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan terletak dan setempat dikenal sebagai Jl. Kenanga RT 006/RW 002, Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik yaitu masing-masing :
 - Sertifikat Hak Milik No 2750/Kel. Cilandak Timur atas nama Agnes Dyah Ari Purwandari seluas 531 m2 (lima ratus tiga puluh satu meter persegi);
 - Sertifikat Hak Milik No 2758/Kel. Cilandak Timur atas nama Agnes Dyah Ari Purwandari seluas 56 m2 (lima puluh enam meter persegi);
 - Sertifikat Hak Milik No 3201/Kel. Cilandak Timur atas nama Agnes Dyah Ari Purwandari seluas 865 m2 (delapan ratus enam puluh lima meter persegi);
 - Sertifikat Hak Milik No 3202/Kel. Cilandak Timur atas nama Agnes Dyah Ari Purwandari seluas 242 m2 (dua ratus empat puluh dua meter persegi);

Bahwa Para Tergugat sama sekali tidak pernah menawarkan untuk melakukan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut di atas, Para Tergugat bermaksud meminjam uang dari Penggugat untuk melunasi kredit macet di Bank Panin Dubai Syariah dengan jaminan 4 sertifikat tersebut di atas yang pada saat itu keempat sertifikat tersebut masih di jadikan jaminan hutang di Bank Panin Dubai Syariah untuk pinjaman hutang atas nama perusahaan milik Tergugat II;

Bahwa pinjaman yang disepakati antara Para Tergugat dengan Penggugat adalah senilai Rp. 8.718.966.752,- (delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) yang merupakan nilai sisa hutang Para Tergugat di Bank Panin Syariah Dubai, bukan nilai penawaran untuk jual beli dari tanah dan bangunan tersebut di atas, karena sangat tidak masuk akal harga tanah dan bangunan

Halaman 21 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby

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)

Halaman 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas tersebut diatas yang berada dilokasi Jakarta Selatan, dengan harga jual senilai tersebut, sedangkan menurut laporan penilaian yang dilakukan oleh Lembaga appraisal independent yang dilakukan oleh KJPP. Dodi Purgana yang dilakukan pada tanggal 8 Oktober 2015 dimana nilai pasar dari tanah-tanah tersebut di atas sudah senilai Rp. 26.888.100.000,- (dua puluh enam milyar delapan ratus delapan puluh delapan juta seratus ribu rupiah), maka sangat tidak masuk akal jika Para Tergugat menjual tanahnya dengan harga yang sangat jauh dibawah harga pasaran.

4. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada nomor 5, 6 dan 7 halaman 4 sampai dengan 8 haruslah ditolak dan dikesampingkan saja, karena Notaris Alicce Havana Marlis, SH., M.Kn., (selaku Turut Tergugat) yang telah membuat PPJB pada pelaksanaan penandatanganan akta tersebut dilakukan tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta dimana Notaris tidak membacakan isi dari perjanjian, di setiap halaman tidak ada paraf Para Pihak dan Para Tergugat tidak pernah diberikan Salinan akta-akta yang telah dibuat serta notaris juga tidak pernah mengeluarkan kwitansi pembayaran untuk jual beli tanah tersebut di atas, sehingga dengan demikian seluruh PPJB yang telah dibuat jelas menjadi tidak sah dan cacat hukum, sehingga sudah selayaknya PPJB yang disebutkan oleh Penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dikarenakan telah malprosedur (tidak memenuhi SOP) dalam pelaksanaannya dan diduga terdapat unsur tipu muslihat.

Bahwa surat Akta Kuasa No. 23 tanggal 18-01-2020 hanyalah merupakan surat kuasa untuk melunasi saja, sehingga seharusnya pihak Bank Panin Dubai Syariah memiliki kehati-hatian dalam memberikan sertifikat karena dalam surat kuasa tersebut Penggugat tidak diberikan kuasa untuk mengambil atau menerima sertifikat yang di agunkan di Bank Panin Dubai Syariah.

5. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada nomor 8 sampai dengan 11 halaman 8 sampai dengan halaman 10 haruslah ditolak dan dikesampingkan saja, karena bahwa surat-surat yang dikirimkan Para Tergugat kepada pihak Bank adalah berupa surat untuk perpanjangan waktu untuk pembayaran pelunasan kredit bukan pelunasan jual beli, oleh karena itu pihak Bank telah menyalahi prosedur perbankan karena dengan tiba-tiba mengurus SKPT sertifikat milik Para Tergugat untuk dijual belikan kepada Penggugat.

Bahwa harga sejumlah Rp. 8.718.966.752,- (delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) bukanlah harga jual beli yang disepakati oleh Para



Tergugat, nilai sejumlah tersebut adalah nilai pinjaman Para Tergugat kepada Penggugat untuk melunasi pinjaman Para Tergugat kepada pihak Bank. Kemudian atas persetujuan Para Tergugat nilai sejumlah tersebut ditransfer oleh Penggugat kepada pihak Bank, oleh karena itu bukti transfer yang didalilkan oleh Penggugat tidaklah dapat dikatakan sebagai bukti kwitansi pembayaran atas jual beli tanah dan bantuan milik Para Tergugat, oleh karena itu dalil Penggugat yang memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya qq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo haruslah ditolak.

Bahwa Para Tergugat mohon akta bahwa Penggugat telah mengakui bahwa uang yang ditransfer oleh Penggugat kepada pihak Bank adalah untuk pelunasan hutang Para Tergugat bukan untuk jual beli tanah dan bangunan, karea quod non apabila uang yang ditransfer oleh Penggugat kepada pihak Bank adalah, untuk pelunasan pembayaran jual beli tanah dan bangunan milik Para Tergugat tentu Para Tergugat akan membuatkan kwitansi sebagai bukti pembayaran.

Bahwa menjadi jelaslah sudah bahwa hubungan sesungguhnya hubungan hukum antara Para Tergugat dengan Penggugat adalah hanya sebatas hutang piutang untuk melunasi pinjaman Para Tergugat yang sudah jatuh tempo di Bank Panin Dubai dan uang yang ditransfer oleh Penggugat kepada pihak Bank adalah pinjaman Para Tergugat kepada Penggugat, bukan untuk jual beli.

6. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada nomor 12 dan 13 halaman 10 sampai dengan 11 haruslah ditolak dan dikesampingkan saja, karena seluruh Akta-akta yang dibuat oleh Turut Tergugat tidak dibacakan oleh Turut Tergugat sebagaimana prosedur pembacaan dan penandatanganan akta, menurut Pasal 16 ayat (1) huruf m UU No. 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris disebutkan:

“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib membaca Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi ,”

Bahwa dengan demikian pelanggaran terhadap sistematika akta, tata cara penulisan serta tata cara pembacaan dan penandatanganan akta merupakan pelanggaran terhadap bentuk akta, sehingga dapat berakibat hukum, akta notaris itu tidak mempunyai kekuatan sebagai akta otentik atau terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas maka sudah sepatutnya Para Tergugat dinyatakan tidak melakukan wanprestasi dikarenakan jelas-jelas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta-akta yang telah di tandatangani oleh Para Tergugat tidak dilakukan sesuai dengan prosedur (SOP), akta yang telah ditandatangani oleh Para Pihak telah terdegradasi menjadi akta dibawah tangan karena dilakukan tidak sesuai prosedur sebagaimana yang telah diatur didalam UU No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Turut Tergugat tidak pernah memberikan salinan akta-akta kepada Para Tergugat.

7. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada nomor 15 dan 16 halaman 11 sampai dengan 12 haruslah ditolak dan dikesampingkan saja, karena penandatanganan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020 tidak dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang telah diatur dalam UU No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, sehingga konsekuensi hukum atas tidak dilakukannya prosedur yang benar dalam pembuatan akta notaris adalah akta yang dibuat menjadi terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, dan dalam pembuatan PPJB dan pelaksanaannya telah dilakukan tidak sesuai dengan prosedur (SOP) dimana notaris tidak membacakan isi dari perjanjian tersebut, notaris tidak pernah menjelaskan kepada Para Tergugat hal mengenai hal-hal yang ada dalam PPJB, padahal Para Tergugat adalah orang yang awam hukum dan notaris juga tidak pernah memberikan salinan-salinan asli dari PPJB yang telah di tandatangani oleh Para Tergugat, demikian pula dengan nilai dari harga tanah yang sangat jauh dari harga pasar adalah hal yang tidak masuk akal untuk dilakukannya jual beli, dalam hal ini antara Penggugat serta Turut Tergugat diduga melakukan tipu muslihat atas perjanjian hutang piutang tersebut maka sebagaimana dalam suatu perolehan atas tanah dengan jual beli ini memerlukan adanya proses tertentu yang dilakukan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna dilakukannya peralihan dan pendaftaran tanahnya di kantor pertanahan sebagai dasar kepastian hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa ketentuan dalam hal ini berarti suatu jual beli termasuk kedalam perbuatan hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah dan harus

Halaman 24 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby



didaftarkan balik namanya yang dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain itu sebelum dibuat AJB, dapat juga dibuat dulu berupa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris dimana akta tersebut dibuat diantara para pihak dimana satu pihak sebagai pemilik tanah selaku penjual dan pihak lain sebagai pembeli dari tanah tersebut. Akta Kuasa Menjual ini merupakan akta otentik sebagaimana diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.

Bahwa dengan demikian dengan terdegradasinya akta-akta yang dibuat di hadapan Turut Tergugat karena tidak dilakukan sesuai dengan prosedur, maka PPJB dan akta Kuasa Menjual tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan Para Tergugat hanya mengakui perjanjian hutang piutang.

8. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada nomor 17 sampai dengan 19 halaman 12 sampai dengan 13 haruslah ditolak dan dikesampingkan saja, karena telah diuraikan di atas, bahwa Notaris tidak membacakan isi dari perjanjian, dan di setiap halaman tidak ada paraf Para Pihak dan Para Tergugat juga tidak pernah diberikan Salinan akta-akta yang telah dibuat dengan demikian Akta tersebut tidaklah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak terpenuhinya prosedur penandatanganan akta sebagaimana pasal 16 ayat (1) UU No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Bahwa dengan tidak ditanggapi somasi yang dikirimkan oleh kuasa hukum Penggugat dikarenakan Para Tergugat tidak pernah merasa menandatangani Akta-Akta di hadapan Notaris karena Notaris dalam hal ini Turut Tergugat tidak pernah membacakan dan menjelaskan akta-akta yang di tandatangani oleh Para Tergugat, Para Tergugat hanya merasa akta-akta tersebut adalah bagian dari perjanjian hutang-piutang sebagaimana maksud awal dari Para Tergugat yaitu hanya untuk meminjam uang kepada Penggugat guna melunasi hutang yang telah jatuh tempo di Bank Panin Dubai Syariah.

9. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada nomor 21 halaman 12 sampai dengan 14 haruslah ditolak dan dikesampingkan saja, karena dengan tidak sahnya Akta Pengosongan dikarenakan dilakukan dengan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengindahkan prosedur pembuatan akta, maka akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna, dengan demikian Para Tergugat tidak wajib melakukan prestasi dari akta yang tidak mempunyai kekuatan hukum tersebut, oleh karena itu dengan demikian Para Tergugat jelas tidak dapat dikatakan telah wanprestasi.

10. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada nomor 22 sampai dengan 24 halaman 14 sampai dengan 16 haruslah ditolak dan dikesampingkan saja, karena Para Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, dengan demikian terkait denda yang diperjanjikan dalam akta tersebut tidaklah memiliki nilai pembuktian yang sempurna, hingga sudah sepatutnya permintaan denda dari Penggugat haruslah ditolak.

11. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada nomor 25 halaman 16 haruslah ditolak dan dikesampingkan saja, karena sebagaimana Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan :

“Bahwa tentang uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, sehingga permohonan menyangkut uang paksa dalam perkara ini ditolak”

12. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada nomor 26 halaman 16 sampai dengan halaman 17 haruslah ditolak dan dikesampingkan saja, dikarenakan tuntutan Penggugat yang menuntut agar putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu, haruslah ditolak dan dikesampingkan saja, karena menurut Pasal 180 HIR, putusan dilaksanakan terlebih dahulu dalam hal antara lain:

- Gugatan didasarkan atas suatu alasan hak yang berbentuk akta otentik (yaitu dilihat dari sisi pembuktiannya yaitu pembuktian sempurna, maka hakim wajib mengakui kebenaran akta otentik, kecuali dibuktikan sebaliknya);
- Didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusannya dijatuhkan secara verstek;
- Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dan menurut SEMA No. 3 tahun 2000, antara lain mengatur :

- Gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya;
- Gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;

Halaman 26 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
- Gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- Gugatan berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan, dan Jaminan yang senilai dengan objek sengketa yaitu pihak yang meminta harus memberikan uang jaminan (jumlah yang harus dibayar ditentukan oleh majelis hakim, yaitu uang tanah + uang sewa tanah selama menunggu putusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap) kepada panitera yang nilainya sesuai dengan objek sengketa. Hal ini dilakukan untuk menghindari apabila putusan Pengadilan Negeri dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung, apabila hal itu terjadi maka akan merugikan pihak tergugat, oleh karena itu kerugian yang telah diderita oleh tergugat akan diambilkan dari uang jaminan tersebut. Syarat inilah yang menjadi syarat paling berat bagi para pihak.

Bahwa karena akta-akta yang dijadikan dasar gugatan telah dibantah kebenarannya dan prosedur penandatangannya tidak terpenuhi maka sudah sepatutnya permintaan putusan serta merta haruslah ditolak.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Para Tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya qq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini untuk menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI :

Bahwa didalam Surat Jawaban ini Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) hendak mengajukan gugat Rekonpensi dan dalam gugat Rekonpensi ini Para Tergugat akan disebut sebagai Penggugat I Rekonpensi dan Penggugat II Rekonpensi (Para Tergugat Rekonpensi).

Bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi, Para Penggugat Rekonpensi telah merasa dirugikan baik secara moril maupun materiil, kerugian moril yang diderita oleh Para Penggugat Rekonpensi adalah karena Penggugat II Rekonpensi adalah merupakan pemilik suatu perseroan yang mempunyai banyak relasi serta sudah dikenal dan mempunyai nama baik dikalangan

Halaman 27 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

relasinya, dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi, jelas-jelas telah mengganggu privasi dan nama baik Penggugat II Rekonpensasi dikalangan relasinya, terganggunya privasi serta nama baik Penggugat II Rekonpensasi dikalangan relasinya, tentu saja tidak dapat dihitung dengan sejumlah uang, akan tetapi apabila kerugian moril yang telah diderita oleh Penggugat II Rekonpensasi dikompensasikan dengan sejumlah uang, maka kerugian moril yang diderita oleh Penggugat II Rekonpensasi adalah sebesar Rp. 20.000.000.000.- (dua puluh miliar Rupiah)..

Bahwa bukan hanya kerugian moril yang diderita oleh Para Penggugat Rekonpensasi, dengan adanya perkara gugatan a quo yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi terhadap Para Penggugat Rekonpensasi, maka Para Penggugat Rekonpensasi juga telah menderita kerugian secara materil, kerugian materil yang diderita oleh Para Penggugat Rekonpensasi adalah, bahwa karena Para Penggugat Rekonpensasi adalah awam dalam dunia hukum, maka untuk menghadapi gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi tersebut, Para Penggugat Rekonpensasi harus membayar jasa Advokat. Biaya jasa Advokat yang harus dikeluarkan oleh Para Penggugat Rekonpensasi adalah sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta Rupiah).

Berdasarkan hal yang telah diuraikan tersebut diatas, dengan ini perkenankanlah Para Penggugat Rekonpensasi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya qq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo, agar menghukum Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi untuk membayar ganti kerugian baik moril maupun materiil yang diderita oleh Para Penggugat Rekonpensasi, yaitu kerugian moril berupa terganggunya privasi Para Penggugat Rekonpensasi yaitu berupa hilangnya kepercayaan relasi kepada Penggugat II Rekonpensasi yang apabila dikompensasikan dengan nilai uang yaitu sebesar Rp. 20.000.000.000.- (dua puluh miliar Rupiah) ditambah kerugian materiil yaitu berupa biaya jasa Advokat yang harus dibayar oleh Para Penggugat Rekonpensasi yaitu sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta Rupiah), sehingga jumlah ganti kerugian yang harus ditanggung oleh Tergugat Rekonpensasi atas gugatan yang diajukannya terhadap Para Penggugat Rekonpensasi, baik moril maupun materiil adalah sebesar Rp. 20.500.000.000.- (dua puluh miliar lima ratus juta Rupiah), yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Para Tergugat Konpensasi/Para Penggugat Rekonpensasi, perkenankanlah Para Tergugat

Halaman 28 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby

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

Konpensi/Para Penggugat Rekonsensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya qq Majelis Hakim yang memeriksa, dan mengadili serta memutuskan perkara ini agar memeriksa dan mengadili serta selanjutnya memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonsensi, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaar);

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan wanprestasi;
- Menyatakan bahwa seluruh perjanjian jual beli dan peralihan hak yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menolak permintaan pembayaran uang dwangsom dari Penggugat sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/hari;
- Menolak permohonan putusan serta merta;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti kerugian sejumlah Rp. 20.500.000.000,- (dua puluh miliar lima ratus juta Rupiah), dengan perincian ganti kerugian Materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dan ganti kerugian Immateriil (moril) sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar Rupiah), secara tunai dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa, dan mengadili serta memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak semua dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa, perlu disampaikan kepada para pihak istilah notaris adalah berasal dari nama notarius yang digunakan sebagai sebutan untuk seorang penulis cepat atau stenografer. Karena diharapkan memiliki peran dan posisi netral, maka notaris tidak memiliki kedudukan di lembaga, baik itu eksekutif, yudikatif maupun legislature. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU 30/2004") sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU 2/2014") atau berdasarkan undang-undang lainnya.

- Fungsi Notaris;

Untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta otentik sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah/mutlak untuk perbuatan hukum tertentu. Prinsip-prinsip kenotariatan yang menjadi ciri dari notaris adalah pejabat umum yang diangkat negara, berwenang membuat akta autentik yang menjalankan jabatannya dengan mandiri (independent) dan tidak berpihak (impartial) serta merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh. Notaris menjalankan jabatan dan menjaga sikap, tingkah keterangan yang diperoleh. Notaris menjalankan jabatan dan menjaga sikap, tingkah laku sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik Notaris, selain itu, fungsi notaris tidak sebatas membuat akta autentik tetapi dengan dasar dan alasan filosofis, sosiologis dan yuridis dapat mendeteksi kemungkinan itikad buruk dan akibat yang tidak diinginkan. Oleh karenanya, notaris juga mampu melindungi pihak-pihak yang lemah dalam kedudukan sosial ekonomi dan yuridis. Dengan demikian notaris juga berfungsi menjamin kecakapan serta kewenangan dari para pihak untuk melakukan tindakan hukum di dalam akta yang dibuatnya.

- Tugas Notaris;

Notaris adalah pihak yang membuat segala akta otentik terkait hukum yang dibutuhkan masyarakat, sedangkan tugas dan wewenang PPAT hanya sebatas menangani akta otentik yang berhubungan dengan tanah dan bangunan saja. Seorang notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Dengan demikian,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Dalam menjalankan jabatannya, tentunya notaris juga tidak luput dengan sejumlah kewajiban dan tugas. Berikut ini adalah tugas dan kewajiban notaris :

- Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
- Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris.
- Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta.
- Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna perbuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
- Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
- Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
- Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan.
- Mengirimkan daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu penama setiap bulan berikutnya;
- Wewenang Notaris;
 - Kewenangan notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Notaris berwenang

Halaman 31 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby

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)



membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik.

- Kemudian notaris bertugas menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta. Sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu, notaris berwenang pula terhadap:
 - Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi).
 - Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
 - Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang.
 - Selain kewenangan-kewenangan tersebut, notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

3. Bahwa, selama ini akta yang diterbitkan oleh Turut Tergugat selalu memenuhi syarat formil dan materiel, yakni

- Berkaitan dengan syarat materiel, sebuah akta haruslah memenuhi syarat sah sebuah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata") yang meliputi : kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang.
- Adapun syarat formil sebuah akta didasarkan pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

taliun 2004 tentang Jabatan Notaris("UU 2/2014") di antaranya yaitu :
awal akta atau kepala akta; badan akta; dan akhir atau penutup akta.

- Awal akta atau kepala akta memuat: judul akta; nomor akta; jam, hart, tanggal, bulan, dan tahiin; dan nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
- Badan akta memuat. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para pengfiadap dan/atau orang yang mereka wakili; keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap; isi akta yang menipakan kehendak den keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekejaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- Akhir atau penutup akta memuat: uraian tentang pembacaan akta; uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada; nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentan8 adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

4. Bahwa, produk akta yang ditanda-tangani oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sekaligus memberikan cap stempel ibu jari maupun pada minuta akta serta difoto oleh dan/ dihadapan Turut Tergugat adalah Jelah memenuhi persyaratan formal dan materiel adapun akta dimaksud adalah berupa:

- a. Akta No. 10 tertanggal 18 januari 2020 tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- b. Akta No. 11 tertanggal 18 Januari 2020 tentang Akta Kuasa Menjual.
- c. Akta No. 12 tertanggal 18 januari 2020 tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- d. Akta No. 13 tertanggal 18 Januari 2020 tentang Akta Kuasa Menjual.
- e. Akta No. 14 tertanggal 18 januari 2020 tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jua1 Beli.
- f. Akta No. 15 tertanggal 18 Januari 2020 tentang Akia Knasa Menjual.
- g. Akta No. 16 tertanggal 18 januari 2020 tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- h. Akta No. 17 tertanggal 18 Januari 2020 tentang Akta Kuasa Menjual.

Halaman 33 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby

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

- i. Akta No. 23 tertanggal 18 januari 2020 tentang Akta Kuasa
- j. Akta No. 22 tertanggal 18 Januari 2020 tentang Akta Kesepakatan Pengosongan

5. Bahwa, dengan demikian akta-akta tersebut adalah sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum bagi para pihak maupun pihak ketiga.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, maka Turut Tergugat mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memutuskan sebagai berikut

1. Mohon putusan yang seadil-adilnya.
2. Membebaskan biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik secara ecourt tertanggal 21 Pebruari 2023 dan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik masing-masing tertanggal 28 Pebruari 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai cukup dan dilegalisir sebagai berikut, yang diberi tanda:

1. Bukti P - 1 : Berupa Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, Notaris di Gresik, antara Agnes Dyah Ari Purwandari yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Welly Bordus Bambang sebagai Pihak Pertama dan Philip Tonggoredjo selaku Pihak Kedua.
2. Bukti P - 2 : Berupa Surat No. 023/FHSG/SU/XII/2020 tanggal 10 Desember 2020, Perihal : Surat Undangan, dari kuasa hukum Philip Tonggoredjo ditujukan kepada Agnes Dyah Ari Purwandari.
3. Bukti P - 3 : Berupa Surat No. 027/FHSG/SOMASI/XII/2020 tanggal 17 Desember 2020, Perihal : Surat Somasi I, dari kuasa hukum Philip Tonggoredjo ditujukan kepada Agnes Dyah Ari Purwandari.
4. Bukti P - 4 : Berupa Surat No. 028/FHSG/SOMASI/XII/2020 tanggal 28 Desember 2020, Perihal : Surat Somasi II, dari kuasa hukum Philip Tonggoredjo ditujukan kepada Agnes Dyah Ari Purwandari.
5. Bukti P - 5 : Berupa Surat No. 001/FHSG/SOMASI/I/2021 tanggal 05 Januari 2021, Perihal : Surat Somasi III dan Yang Terakhir,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari kuasa hukum Philip Tonggoredjo ditujukan kepada Agnes Dyah Ari Purwandari.

6. Bukti P - 6 : Berupa Sertipikat Hak Milik No. 03201/Kel.Cilandak Timur, luas 865 M2 (delapan ratus enam puluh lima meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 09020405.04525, Surat Ukur tanggal 18/09/2017 No. 00539/Cilandak Timur/2017, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 05 Oktober 2017 tertulis atas nama : Philip Tonggoredjo 01/06/1981, terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Cilandak Timur, Letak Tanah Jalan Melati No. 3 RT.006 RW.002.
7. Bukti P - 7 : Berupa Sertipikat Hak Milik No. 03202/Kel.Cilandak Timur, luas 242 M2 (dua ratus empat puluh dua meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 09020405.04524, Surat Ukur tanggal 18/09/2017 No. 00540/Cilandak Timur/2017, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 11 Oktober 2017 tertulis atas nama : Philip Tonggoredjo 01/06/1981, terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Cilandak Timur, Letak Tanah Jalan Melati No. 3 RT.006 RW.002.
8. Bukti P - 8 : Berupa Sertipikat Hak Milik No. 2750/Kel.Cilandak Timur, luas 531 M2 (lima ratus tiga puluh satu meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 09.02.04.05.00752, Surat Ukur tanggal 28-03-2002 No. 00752/2002, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 25 Oktober 2002 tertulis atas nama : Philip Tonggoredjo 01/06/1981, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Cilandak Timur, Letak Tanah Jalan Kenanga RT.006/02 No. C.
9. Bukti P - 9 : Berupa Sertipikat Hak Milik No. 2758/Kel.Cilandak Timur, luas 56 M2 (lima puluh enam meter persegi) Nomor Identifikasi Bidang Tanah : 09.02.04.05.00751, Surat Ukur tanggal 28-03-2002 No. 00751/2002, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 Oktober 2002 tertulis atas nama : Philip Tonggoredjo 01/06/1981, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Cilandak Timur, Letak Tanah Jalan Kenanga RT.006/02 No. C.

10. Bukti P - 10 : Berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, Notaris di Gresik, antara Agnes Dyah Ari Purwandari yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Welly Bordus Bambang sebagai Pihak Pertama dan Philip Tonggoredjo selaku Pihak Kedua.
11. Bukti P - 11 : Berupa Akta Kuasa Menjual No. 11 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, Notaris di Gresik, antara Agnes Dyah Ari Purwandari yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Welly Bordus Bambang sebagai Pemberi Kuasa dan Philip Tonggoredjo selaku Penerima Kuasa.
12. Bukti P - 12 : Berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, Notaris di Gresik, antara Agnes Dyah Ari Purwandari yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Welly Bordus Bambang sebagai Pihak Pertama dan Philip Tonggoredjo selaku Pihak Kedua.
13. Bukti P - 13 : Berupa Akta Kuasa Menjual No. 13 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, Notaris di Gresik, antara Agnes Dyah Ari Purwandari yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Welly Bordus Bambang sebagai Pemberi Kuasa dan Philip Tonggoredjo selaku Penerima Kuasa.
14. Bukti P - 14 : Berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, Notaris di Gresik, antara Agnes Dyah Ari Purwandari yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Welly Bordus Bambang sebagai Pihak Pertama dan Philip Tonggoredjo selaku Pihak Kedua.
15. Bukti P - 15 : Berupa Akta Kuasa Menjual No. 15 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn,

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

Notaris di Gresik, antara Agnes Dyah Ari Purwandari yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Welly Bordus Bambang sebagai Pemberi Kuasa dan Philip Tonggoredjo selaku Penerima Kuasa.

16. Bukti P - 16 : Berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, Notaris di Gresik, antara Agnes Dyah Ari Purwandari yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Welly Bordus Bambang sebagai Pihak Pertama dan Philip Tonggoredjo selaku Pihak Kedua.
17. Bukti P - 17 : Berupa Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, Notaris di Gresik, antara Agnes Dyah Ari Purwandari yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Welly Bordus Bambang sebagai Pemberi Kuasa dan Philip Tonggoredjo selaku Penerima Kuasa.
18. Bukti P - 18 : Berupa Surat Permohonan tanggal 18 Januari 2020 dari Welly Bordus Bambang, ditujukan kepada Bank Panin Dubai Syariah.
19. Bukti P - 19 : Berupa surat tanggal 21 Januari 2020, No. 052/SAM/EXT/II/2020, Perihal : Jawaban Surat Permohonan Welly Bordus Bambang dari PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk ditujukan kepada Bapak Welly Bordus Bambang.
20. Bukti P - 20 : Berupa Aplikasi Transfer Bank Panin Dubai Syariah No. B 064354, tanggal 28 Januari 2020, Debet Rekening/Debit Account milik/atas nama Philip Tonggoredjo, No. Rekening : 100-402-3006 sejumlah Rp. 8.718.966.752,- kepada :
Nama : RAS Kliring Kantor Pusat
Bank : Panin Dubai Syariah
No. Rekening : 000 11 11 11 2
Berita : Pelunasan kewajiban nasabah an. Welly Bordus Bambang
21. Bukti P - 21 : Berupa surat tanggal 21 Januari 2020, No. 051/SAM/EXT/II/2020, Perihal : Permohonan Penerbitan SKPT Bank Panin Dubai Syariah ditujukan kepada Notaris Catur Virgo, SH, MH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti P - 22 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 64/SKPT/I/2020 tanggal 23 Januari 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Ub. Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.
23. Bukti P - 23 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 65/SKPT/I/2020 tanggal 23 Januari 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Ub. Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.
24. Bukti P - 24 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 62/SKPT/I/2020 tanggal 23 Januari 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Ub. Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.
25. Bukti P - 25 : Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 63/SKPT/I/2020 tanggal 23 Januari 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Ub. Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.
26. Bukti P - 26 : Berupa Akta Kuasa No. 23 tanggal 18 Januari 2020 dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, MH, Notaris di Gresik antara Agnes Dyah Ari Purwandari yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Welly Bordus Bambang sebagai Pemberi Kuasa dan Philip Tonggoredjo sebagai penerima Kuasa.

Bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti bertanda P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17 dan P-18 berupa fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat selain mengajukan bukti-bukti tertulis sebagaimana disebutkan di atas, juga telah mengajukan saksi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi ARIEF NOTOHADIWIDJOJO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, dan tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat;
 - Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah mengenai jual beli aset tanah dan bangunan terletak di Jl. Kenanga No. 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut dari Para Tergugat selaku penjual, harganya seingat saksi sekitar 9 milyar lebih;
 - Bahwa Aset tanah dan bangunan terdiri dari 4 Sertipkat Hak Milik dalam 1 hamparan tanah total seluas 1.694 M2, sedangkan bangunan rumahnya permanen;
 - Bahwa sekitar awal Januari tahun 2020 Penggugat mengatakan kepada Saksi jika Tergugat II menawarkan kepada Penggugat berupa aset tanah dan bangunan terletak di Jl. Kenanga No. 23 C Jakarta Selatan dengan harga sekitar 9 milyar lebih, dan katanya Tergugat II butuh jual cepat, sehingga Penggugat yang posisinya di Surabaya meminta tolong kepada Saksi untuk mensurvey apakah asetnya yang ditawarkan Tergugat II fisiknya bagus dan harganya tidak kemahalan;
 - Bahwa kemudian saksi membantu Penggugat melakukan survey ke Jakarta, saksi cek fisik tanah dan bangunannya ada, lalu saksi melihat beberapa bangunan di sekitar kompleks tersebut ada yang dipasang plang bertuliskan dijual beserta kontak telponnya, lalu saksi coba hubungi dan mendapatkan penawaran harga jual pada tanah dan bangunan di dekat objek tersebut kisaran 8-10 juta per meter persegi;
 - Bahwa Hasil survey yang saksi lakukan kemudian saksi beritahu kepada Penggugat bahwasannya aset tanah dan bangunan terletak di Jl. Kenanga No. 23 C yang ditanyakan Penggugat fisiknya ada dan harganya termasuk bagus;
 - Bahwa saksi tidak memiliki sertifikasi sebagai jasa penilai, jadi saksi hanya membantu Penggugat mencari informasi sebisanya;
 - Bahwa saksi mengetahui kemudian Penggugat jadi membeli aset tanah dan bangunan tersebut dari Para Tergugat;

Halaman 39 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Penggugat sudah membayar lunas harga jual beli kepada Para Tergugat, tetapi Para Tergugat meminta waktu untuk pengosongan objek tanah dan bangunan;
- Bahwa Penandatanganan Akta PPJB dan Akta Pengosongan dilakukan di Surabaya, tapi saksi lupa nama notarisnya;
- Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat pernah membuat Akta Pengosongan di Notaris, tapi saksi tidak tahu detailnya;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas Objek tanah dan bangunan terletak di Jl. Kenanga No. 23 C Jakarta Selatan, adalah :
 - Utara : Tanah dan bangunan milik orang lain.
 - Selatan : Jalan Melati, dan tanah dan bangunan milik orang lain
 - Timur : Tanah dan bangunan milik orang lain.
 - Barat : Jalan Kenanga, tanah dan bangunan milik orang lain
- Bahwa Objek bangunan rumah dihuni oleh Welly dan Keluarga sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi mengetahui aset sekitar yang dahulu pernah saksi survey dengan harga 10 jt tersebut sampai sekarang ini tidak laku-laku;
- Bahwa Penggugat pernah meminta supaya Para Tergugat mengosongkan tanah dan bangunan, tapi tidak mau mengosongkan sampai sekarang;
- Bahwa sekitar bulan 10 tahun 2023 Penggugat pernah meminta tolong Saksi untuk melihat lagi objek tanah dan bangunan tersebut, kemudian Saksi langsung meluncur ke lokasi dan bertemu dengan security cluster yang kemudian saksi ditunjukkan jika bangunan tersebut masih dihuni oleh Istri Welly (Tergugat I);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil - dalil Jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai cukup dan dilegalisir sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Bukti berupa hasil laporan penilaian (appraisal) Lembaga independen yang dilakuka oleh KJPP Dodi Purgana tahun 2015 atas rumah tinggal dengan luas tanah 1.713 m2 dan luas bangunan 1.180 m2 yang berlokasi di Town House Kenanga No. 23 Kav. 2B, Cilandak Timur, Cilandak, Jakarta Selatan dengan hasil nilai pasar sejumlah Rp. 26.888.100.000,-

Halaman 40 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T-2 a : Bukti berupa akad pembiayaan Musyawarah Mutanaqisyah No. 66 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat dihadapan notaris Azzar Arir, SH, selaku pengganti notaris Siti Rohmah Cahyana, SH, antara PT. Bank Panin Syariah dengan Para Tergugat Tn. Welly Bordus Bambang dan Ny. Agnes Dyah Ari Purwandari.
3. Bukti T-2 b : Bukti berupa akad pembiayaan Musyawarah Mutanaqisyah No. 67 tanggal 31 Maret 2017 yang dibuat dihadapan notaris Azzar Arir, SH, selaku pengganti notaris Siti Rohmah Cahyana, SH, antara PT. Bank Panin Syariah dengan Para Tergugat Tn. Welly Bordus Bambang dan Ny. Agnes Dyah Ari Purwandari.
4. Bukti T-3 a : Bukti berupa Surat Somasi I, tanggal 10 Juni 2021 No. 057/SI/RAP Paktorus/VI/2021 kepada Notaris dan PPAT Alice Havana Marlis, SH.
5. Bukti T-3 b : Bukti berupa Surat Somasi II, tanggal 21 Juni 2021 No. 061/SII/RAP Paktorus/VI/2021 kepada Notaris dan PPAT Alice Havana Marlis, SH.
6. Bukti T-3 c : Bukti berupa Surat Somasi III, tanggal 28 Juni 2021 No. 065/SIII/RAP Paktorus/VI/2021 kepada Notaris dan PPAT Alice Havana Marlis, SH.
7. Bukti T-4 a : Bukti berupa Surat Somasi I, tanggal 10 Juni 2021 No. 054/SI/RAP Paktorus/VI/2021 kepada Notaris dan PPAT Merry Efda, SH.
8. Bukti T-4 b : Bukti berupa Surat Somasi II, tanggal 21 Juni 2021 No. 060/SII/RAP Paktorus/VI/2021 kepada Notaris dan PPAT Merry Efda, SH.
9. Bukti T-4 c : Bukti berupa Surat Somasi III, tanggal 28 Juni 2021 No. 064/SIII/RAP Paktorus/VI/2021 kepada Notaris dan PPAT Merry Efda, SH.
10. Bukti T-5 a : Bukti berupa SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun 2016 NOP : 31.71.030.001.013-0021-0 atas nama Tarna Sotisna atas sertifikat SHM No. 03201/Kelurahan Cilandak Timur, luas 865 m2 dan sertifikat 03202 luas 242 m2 tanah di kelurahan Cilandak Timur dengan luas tanah 1162 m2 dan luas bangunan 650 m2 dengan NJOP sejumlah Rp. 6.384.780.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T-5 b : Bukti berupa SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun 2016 NOP : 31.71.030.001.013-0098-0 atas nama Agnes Dyah Aripurwandari atas sertifikat SHM No. 2750/Kelurahan Cilandak Timur, tanah di kelurahan Cilandak Timur, dengan luas tanah 531 m2 dan luas bangunan 370 m2 dengan NJOP sejumlah Rp. 4.328.125.000,-
12. Bukti T-5 c : Bukti berupa SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun 2016 NOP : 31.71.030.001.013-0129-0 atas nama Agnes Dyah Aripurwandari atas sertifikat SHM No. 2758/Kelurahan Cilandak Timur, tanah di kelurahan Cilandak Timur, dengan luas tanah 56 m2 dengan NJOP sejumlah Rp. 315.000.000,-
13. Bukti T-6 a : Bukti berupa SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun 2018 NOP : 31.71.030.001.013-0021-0 atas nama Tarna Sotisna atas sertifikat SHM No. 03201/Kelurahan Cilandak Timur, luas 865 m2 dan sertifikat 03202 luas 242 m2 tanah di kelurahan Cilandak Timur dengan luas tanah 1162 m2 dan luas bangunan 650 m2 dengan NJOP sejumlah Rp. 8.040.000.000,-
14. Bukti T-6 b : Bukti berupa SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun 2018 NOP : 31.71.030.001.013-0098-0 atas nama Agnes Dyah Aripurwandari atas sertifikat SHM No. 2750/Kelurahan Cilandak Timur, tanah di kelurahan Cilandak Timur, dengan luas tanah 531 m2 dan luas bangunan 370 m2 dengan NJOP sejumlah Rp. 5.666.245.000,-
15. Bukti T-6 c : Bukti berupa SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun 2018 NOP : 31.71.030.001.013-0129-0 atas nama Agnes Dyah Aripurwandari atas sertifikat SHM No. 2758/Kelurahan Cilandak Timur, tanah di kelurahan Cilandak Timur, dengan luas tanah 56 m2 dengan NJOP sejumlah Rp. 456.120.000,-

Bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti bertanda P-1, P-2a, P-2b, P-3a, P-3b, P-3c, P-4a, P-4b dan P-4c berupa fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil Jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah dibubuhi meterai cukup dan dilegalisir sebagai berikut :

1. Bukti TT-1 : Akta No. 22 tertanggal 18 Januari 2020 perihal : Akta Kesepakatan Pengosongan yang dibuat oleh dan dihadapan ALICCE HAVANA MARLIS, SH, MKn, notaris Gresik;
2. Bukti TT-2 : Daftar hadir dan sidik jari Para Penghadap Saksi dan Notaris;
3. Bukti TT-3 : Akta No. 10 tertanggal 18 Januari 2020 perihal : Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan ALICCE HAVANA MARLIS, SH, MKn, notaris Gresik;
4. Bukti TT-4 : Akta No. 11 tertanggal 18 Januari 2020 perihal : Kuasa Menjual yang dibuat oleh dan dihadapan ALICCE HAVANA MARLIS, SH, MKn, notaris Gresik;
5. Bukti TT-5 : Akta No. 12 tertanggal 18 Januari 2020 perihal : Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan ALICCE HAVANA MARLIS, SH, MKn, notaris Gresik;
6. Bukti TT-6 : Akta No. 13 tertanggal 18 Januari 2020 perihal : Kuasa Menjual yang dibuat oleh dan dihadapan ALICCE HAVANA MARLIS, SH, MKn, notaris Gresik;
7. Bukti TT-7 : Akta No. 14 tertanggal 18 Januari 2020 perihal : Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan ALICCE HAVANA MARLIS, SH, MKn, notaris Gresik;
8. Bukti TT-8 : Akta No. 15 tertanggal 18 Januari 2020 perihal : Kuasa Menjual yang dibuat oleh dan dihadapan ALICCE HAVANA MARLIS, SH, MKn, notaris Gresik;
9. Bukti TT-9 : Akta No. 16 tertanggal 18 Januari 2020 perihal : Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan ALICCE HAVANA MARLIS, SH, MKn, notaris Gresik;
10. Bukti TT-10 : Akta No. 17 tertanggal 18 Januari 2020 perihal : Kuasa Menjual yang dibuat oleh dan dihadapan ALICCE HAVANA MARLIS, SH, MKn, notaris Gresik

Bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melalui bantuan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melakukan pemeriksaan setempat dalam perkara a quo yang hasilnya sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby tanggal 02 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 24 September 2024;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi adalah sebagaimana telah disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konpensasi dan Tergugat II Konpensasi dalam menjawab gugatan Penggugat disamping mengajukan sangkalan terhadap dalil-dalil Penggugat Konpensasi, telah pula mengajukan eksepsi;

Gugatan Penggugat Kabur;

- Bahwa didalam surat gugatannya Penggugat menyebutkan bahwa Para Tergugat telah menawarkan untuk membeli bangunan dan tanah milik Para Tergugat, padahal faktanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah hutang piutang dengan bunga yang disepakati 16% (enam belas persen), dimana hutang piutang tersebut terjadi karena adanya kredit macet Para Tergugat di Bank Panin Dubai Syariah sejumlah lebih dari Rp. 8.718.966.752,- (delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) yang telah jatuh tempo, hutang tersebut atas nama Perusahaan milik Tergugat II;
- Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka nyatalah sudah bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat adalah kabur (obscuurlibels), oleh karena itu gugatan yang demikian haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaar);

Gugatan Penggugat kurang pihaknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Penggugat dalam gugatannya kurang pihaknya, karena Penggugat tidak menarik Bank Panin Dubai Syariah dan Notaris dan PPAT Meri Efta, SH., sebagai pihak yang juga harus digugat, sehingga gugatan dalam perkara ini dapat diperiksa secara terang benderang dan diperoleh fakta-fakta yang sebenarnya dan menjadi lebih jelas lagi;
- Bahwa dengan tidak ditariknya Pihak Bank dan Notaris dan PPAT Meri Efta, SH., maka pemeriksaan perkara ini menjadi kurang pihaknya, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaar);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi tersebut, Penggugat telah menanggapi sebagaimana tersebut di dalam repliknya yang telah terlampir di dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan dalam putusan dan menyatakan bahwa Penggugat tidak sependapat dengan Eksepsi Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi, karena itu Eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Kabur Atau Tidak Jelas (Obscuur Libel), setelah memperhatikan dalil-dalil gugatan Penggugat Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan dalam perkara a quo cukup jelas, baik mengenai posita maupun petitumnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihaknya, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah memperhatikan dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, Penggugat yang mendalilkan bahwa substansi pokok perkara yang dipermasalahkan oleh Penggugat, secara jelas diuraikan dalam positanya, yakni : Tergugat I dan Tergugat II tidak juga menyerahkan kunci serta bangunan dan tanah objek sengketa kepada Penggugat, padahal menurut Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020 telah disepakati oleh Para Pihak, bahwasanya Tergugat I dan Tergugat II telah berjanji akan menyerahkan kunci dan keluar dari bangunan dan tanah yang diperjual-belikan tersebut paling lambat pada tanggal 18-05-2020, sedangkan atas tidak dipenuhinya janji tersebut Penggugat telah berkali-kali melayangkan teguran tertulis (somasi) kepada Para Tergugat, namun Para Tergugat tetap lalai memenuhi kewajibannya, oleh karenanya Penggugat mempunyai hak siapa-siapa saja yang akan digugat yang dianggap telah merugikan haknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi dari Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi haruslah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa sekitar akhir tahun 2019 Tergugat I dan Tergugat II (suami-istri) menawarkan kepada Penggugat untuk membeli bangunan dan tanah seluas 1.694 M2 (seribu enam ratus sembilan puluh empat meter persegi) meliputi segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanahnya yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, sebagaimana tercatat dalam 4 (empat) sertifikat tanah, masing-masing sebagai berikut :
 - Sertipikat Hak Milik No. 03201/Kel. Cilandak Timur, Surat Ukur tanggal 18-09-2017 No. 00539/Cilandak Timur/2017 luas 865 M2 atas nama Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari.
 - Sertipikat Hak Milik No. 03202/Kel. Cilandak Timur, Surat Ukur tanggal 18-09-2017 No. 00540/Cilandak Timur/2017 luas 242 M2 atas nama Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari.
 - Sertipikat Hak Milik No. 2750/Kel. Cilandak Timur, Surat Ukur tanggal 28-03-2002 No. 00752/2002 luas 531 M2 atas nama Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari.
 - Sertipikat Hak Milik No. 2758/Kel. Cilandak Timur, Surat Ukur tanggal 28-03-2002 No. 00751/2002 luas 56 M2 atas nama Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari.

Dengan batas-batas objek :

Utara : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 1075, Surat Ukur 00750).

Selatan : Jalan Melati, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Timur : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 696, M. 677, M. 1075)

Barat : Jalan Kenanga, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Selanjutnya juga dapat disebut sebagai OBJEK SENGKETA.

- Bahwa pada waktu ditawarkan, Tergugat I dan Tergugat II menerangkan kepada Penggugat bahwasanya asli seluruh Sertipikat Hak Milik atas objek tanah beserta bangunan yang hendak dijual masih dijamin ke Bank



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panin Dubai Syariah, sehingga nantinya penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang baru dapat dilakukan setelah syarat-syarat jual beli telah lengkap;

- Bahwa rincian harga jual beli yang ditawarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebagai berikut :
 - Bidang tanah dan bangunan luas 865 M2 tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 03201/Kel. Cilandak Timur, ditetapkan seharga Rp. 4.335.000.000,- (empat milyar tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah).
 - Bidang tanah dan bangunan luas 242 M2 tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 03202/Kel. Cilandak Timur, ditetapkan seharga Rp. 1.210.000.000,- (satu milyar dua ratus sepuluh juta rupiah).
 - Bidang tanah dan bangunan seluas 531 M2 tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 2750/Kel. Cilandak Timur, ditetapkan seharga Rp. 2.873.000.000,- (dua milyar delapan ratus tujuh puluh tiga juta rupiah).
 - Bidang tanah dan bangunan seluas 56 M2 tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 2758/Kel. Cilandak Timur, ditetapkan seharga Rp. 300.966.752,- (tiga ratus juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah).

Sehingga total harga jual beli yang saling ditetapkan oleh Para Pihak adalah sebesar Rp. 8.718.966.752,- (delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) yang mana pelunasan kepada Tergugat I dan Tergugat II dilakukan dengan cara akan dibayar oleh Penggugat ke Bank Panin Dubai Syariah di Gedung Panin Dai-Ichilife Center Lt.3, Jl. Letjend S. Parman Kav. 91 Jakarta Barat, untuk melunasi hutang Pihak Pertama (in casu Tergugat I dan Tergugat II) kepada Bank Panin Dubai Syariah selambat-lambatnya tanggal 28-01-2020;

- Bahwa setelah saling ditetapkan objek, harga dan cara pelunasannya, maka antara Tergugat I dan disetujui oleh suaminya (in casu Tergugat II) selaku Penjual serta Penggugat selaku Pembeli membuat dan menandatangani akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, (in casu Turut Tergugat) selaku pejabat umum dengan wilayah kerja meliputi Propinsi Jawa Timur, sebagaimana dimaksud:
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 18-01-2020;
 - b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 18-01-2020;
 - c. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 18-01-2020
 - d. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 18-01-2020;

Halaman 47 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby

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

- Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020 yang dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, antara lain memuat janji-janji Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebagai berikut :

Bahwa menurut keterangannya Pihak Pertama menyatakan apabila pada tanggal 18-04-2020 (delapan belas April dua ribu dua puluh), Pihak Pertama belum menyerahkan kunci dan keluar dari tanah dan bangunan yang diperjual-belikan tersebut maka Pihak Pertama diberi kesempatan untuk menyerahkan kunci dan keluar dari tanah dan bangunan tersebut paling lambat pada tanggal 18-05-2020 (delapan belas Mei duaribu duapuluh) dan Pihak Pertama bersedia membayar denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-harinya dan apabila pada tanggal 18-05-2020 (delapan belas Mei dua ribu dua puluh) Pihak Pertama belum juga menyerahkan kunci dan keluar dari tanah dan bangunan tersebut maka Pihak Kedua berhak untuk mengeluarkan Pihak Pertama secara paksa dari rumah yang diperjual belikan dengan meminta bantuan dari Pihak yang berwajib;

- Bahwa oleh karena Tergugat I tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajiban mengosongkan dan masih menempati objek perjanjian meskipun telah mendapatkan Surat Undangan dari Kuasa Penggugat, maka Penggugat melalui Kuasanya mengirimkan 3 (tiga) kali teguran, yakni melalui :
 - a. Surat No. 027/FHSG/SOMASI/XII/2020, tanggal 17 Desember 2020 Perihal Surat Somasi I.
 - b. Surat No. 028/FHSG/SOMASI/XII/2020 tanggal 28 Desember 2020 Perihal Surat Somasi II.
 - c. Surat No. 001/FHSG/SOMASI/II/2021, tanggal 05 Januari 2021 Perihal Surat Somasi III dan Yang Terakhir.

Yang isi pada pokoknya agar Tergugat I melaksanakan kewajiban untuk mengosongkan Objek Perjanjian sesuai dengan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22, terhitung 7 (tujuh) hari sejak tanggal surat somasi tersebut;

- Bahwa berdasarkan fakta Tergugat I dan Tergugat II tidak juga menyerahkan kunci serta bangunan dan tanah objek sengketa kepada Penggugat, padahal menurut Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 telah disepakati oleh Para Pihak, bahwasannya Tergugat I dan Tergugat II telah berjanji akan menyerahkan kunci dan keluar dari bangunan dan tanah yang diperjual-belikan tersebut paling lambat pada tanggal 18-05-2020,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan atas tidak dipenuhinya janji tersebut Penggugat telah berkali-kali melayangkan teguran tertulis (somasi) kepada Para Tergugat, namun Para Tergugat tetap lalai memenuhi kewajibannya, maka Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil gugatan dari Penggugat tersebut pihak Para Tergugat Kompensi telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya bahwa hubungan hukum antara Para Tergugat dengan Penggugat adalah hanya hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan terletak dan setempat dikenal sebagai Jl. Kenanga RT 006/RW 002, Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik dan Para Tergugat sama sekali tidak pernah menawarkan untuk melakukan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut oleh karenanya sudah sepatutnya demi hukum Gugatan Penggugat ditolak sedangkan pihak Turut Tergugat dalam jawabannya yang pada pokoknya Turut Tergugat menolak semua dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah melontarkan dalil gugatan dan pihak Para Tergugat Kompensi serta Turut Tergugat Kompensi telah mengajukan dalil Jawaban masing-masing, maka menurut ketentuan Pasal 163 HIR kepada Penggugat dan kepada Para Tergugat Kompensi serta Turut Tergugat Kompensi dibebani membuktikan dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy surat (bertanda P-1 sampai dengan P-26) dan masing-masing bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup, selain itu juga telah mengajukan bukti saksi 1 (satu) orang dipersidangan dibawah sumpah tanpa mengajukan ahli;

Menimbang, bahwa pihak Para Tergugat Kompensi untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy surat bertanda T-1 sampai dengan bukti T-6 c yang masing-masing bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat Kompensi untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy surat bertanda TT-1 sampai dengan bukti TT-10 yang masing-masing bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa walaupun bukti tertulis dan bukti saksi yang diajukan oleh kedua pihak di persidangan tersebut menurut pendapat Majelis Hakim telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kriteria Pasal 164 HIR, akan tetapi Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti yang secara fundamental mempunyai nilai pembuktian yang penilaiannya berdasarkan relevansi, cara perolehan bukti tersebut, dan nilai kekuatan pembuktian dari bukti tersebut dikaitkan dengan dalil dari masing-masing pihak, sedang bukti-bukti selebihnya yang tidak relevan dengan perkara ini tidak akan dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah antara Penggugat Kompensi dengan Para Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi telah terjalin hubungan hukum ?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 dihubungkan bukti TT-3 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, Notaris di Gresik antara Tergugat I yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Tergugat II selaku Pihak Pertama dan Penggugat selaku Pihak Kedua terbukti bahwa Pihak Pertama adalah pemilik Sertifikat Hak Milik No. 03201, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-09-2017 No. 00539/Cilandak Timur/2017, seluas 865 M2, NIB : 09020405.04525 terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Cilandak Timur setempat dikenal dengan Jl. Melati No. 3, RT/RW : 006/002, an. Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari.

Menimbang, bahwa pihak Pertama bermaksud menjual sebidang tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua hendak membelinya dari Pihak Pertama dan Asli SHM No. 03201 tersebut masih menjadi jaminan di Bank dan Pihak Kedua mengetahui hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 dihubungkan bukti TT-5 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, Notaris di Gresik antara Tergugat I yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Tergugat II selaku Pihak Pertama dan Penggugat selaku Pihak Kedua terbukti bahwa Pihak Pertama adalah pemilik Sertifikat Hak Milik No. 03202, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-09-2017 No. 00540/Cilandak Timur/2017, seluas 242 M2, NIB : 09020405.04524 terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Cilandak Timur setempat dikenal dengan Jl. Melati No. 3, RT/RW : 006/002, an. Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari;

Menimbang, bahwa Pihak Pertama bermaksud menjual sebidang tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua hendak

Halaman 50 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membelinya dari Pihak Pertama dan Asli SHM No. 03202 tersebut masih menjadi jaminan di Bank dan Pihak Kedua mengetahui hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14 dihubungkan Bukti TT-7 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, Notaris di Gresik antara Tergugat I yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Tergugat II selaku Pihak Pertama dan Penggugat selaku Pihak Kedua terbukti bahwa Pihak Pertama adalah pemilik Sertifikat Hak Milik No. 2750, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28-03-2002 No. 00540/2002, seluas 531 M2, NIB : 09.02.04.05.00752 terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Cilandak Timur setempat dikenal dengan Jl. Kenanga No. C, RT/RW : 006/002, an. Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari;

Menimbang, bahwa Pihak Pertama bermaksud menjual sebidang tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua hendak membelinya dari Pihak Pertama dan Asli SHM No. 2750 tersebut masih menjadi jaminan di Bank dan Pihak Kedua mengetahui hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-16 dihubungkan bukti TT-9 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, Notaris di Gresik antara Tergugat I yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Tergugat II selaku Pihak Pertama dan Penggugat selaku Pihak Kedua terbukti bahwa Pihak Pertama adalah pemilik Sertifikat Hak Milik No. 2758, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28-03-2002 No. 00751/2002, seluas 56 M2, NIB : 09.02.04.05.00751 terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Cilandak Timur setempat dikenal dengan Jl. Kenanga No. C, RT/RW : 006/002, an. Nyonya Agnes Dyah Ari Purwandari;

Menimbang, bahwa Pihak Pertama bermaksud menjual sebidang tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua hendak membelinya dari Pihak Pertama dan Asli SHM No. 2758 tersebut masih menjadi jaminan di Bank dan Pihak Kedua mengetahui hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11 dihubungkan bukti TT-4 berupa Akta Kuasa Menjual No. 11 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Turut Tergugat dan Bukti P-13 dihubungkan Bukti TT-6 berupa Akta Kuasa Menjual No. 13 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Turut Tergugat dan Bukti P-15 dihubungkan Bukti TT-8 berupa Akta Kuasa Menjual No. 15 tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 Januari 2020, dibuat di hadapan Turut Tergugat dan Bukti P-17 dihubungkan Bukti TT-10 berupa Akta Kuasa Menjual No. 17 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Turut Tergugat terbukti bahwa masing-masing Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli diikuti dengan pemberian kuasa jual dan Isi Akta Kuasa Menjual tersebut antara lain Pemberi Kuasa melepaskan hak, mengoperkan atau dengan cara lain memindahtangankan kepada pihak lain ataupun kepada dirinya sendiri dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh Penerima kuasa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atas masing-masing obyek jual beli sebagaimana termuat pada angka 8.1. s/d angka 8.4;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-26 berupa Akta Kuasa No. 23 tanggal 18 Januari 2020 dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, MH, Notaris di Gresik terbukti bahwa Tergugat I yang mendapat persetujuan dari suaminya yakni Tergugat II memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran/pelunasan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Tergugat II dari PT. Bank Panin Dubai Syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-18 terbukti Tergugat II (Welly Bordus Bambang) sendiri telah mengajukan Surat Permohonan tertanggal 18 Januari 2020 kepada Bank Panin Dubai Syariah sebagai tindak lanjut pelaksanaan perjanjian jual beli, isi surat permohonannya adanya calon pembeli yang akan membeli rumah saya yang beralamat di Jl. Kenanga No. 23-C, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan dengan sertifikat sbb :

- 1) SHM No. 2750 Kel. Cilandak Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan
- 2) SHM No. 2758 Kel. Cilandak Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan
- 3) SHM No. 03201 Kel. Cilandak Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan
- 4) SHM No. 03202 Kel. Cilandak Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan

Yang mana 4 (empat) sertifikat tersebut merupakan jaminan atas pinjaman saya di Bank Panin Dubai Syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P - 19 membuktikan bahwa Bank Panin Dubai Syariah merespon surat dari Tergugat II tersebut dengan surat tanggal 21 Januari 2020 No. 052/SAM/EXT/II/2020, Perihal Jawaban Surat Permohonan Welly Bordus Bambang, isi suratnya :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menunjuk pada surat permohonan dari Bapak Welly Bordus Bambang yang telah kami terima pertanggal 21 Januari 2020, perihal perpanjangan waktu penyelesaian pelunasan kewajiban menjadi tanggal 29 Februari 2020. Dengan ini kami sampaikan bahwa kami tidak bisa menerima permohonan surat Bapak tersebut dan kami tetap berpegang pada surat pernyataan bapak tertanggal 23 Desember 2019 yang akan menyelesaikan kewajiban maksimal pada tanggal 24 Januari 2020, namun untuk calon pembeli kami memberikan kelonggaran waktu hingga tanggal 28 Januari 2020. Adapun penyetoran dana pelunasan dapat melalui rekening :

Bank : Panin Dubai Syariah
Norek : 000 111111 2
Nama rekening : RAS Kliring Kantor Pusat
Berita : Pelunasan kewajiban nasabah atas nama Welly Bordus Bambang

Apabila sampai tanggal 28 Januari 2020 tidak ada penyelesaian maka kami pihak Bank dapat melaksanakan penjualan melalui Lelang atau Cessie.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-21 berupa Surat Bank Panin Dubai Syariah No. 051/SAM.EXT/II/2020 terbukti bahwa pada tanggal yang sama Bank Panin Dubai Syariah mulai mengurus proses permohonan penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk keperluan jual beli dengan rincian nomor sertipikat : SHM No. 03201, SHM No. 03202, SHM No. 2750, SHM No. 2758 untuk keperluan jual beli antara Para Tergugat dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-22, P-23, P-24 dan P-25 yang masing-masing berupa Berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Ub. Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan terbukti bahwa Bank Panin Dubai Syariah telah mengurus SKPT atas tanah objek perjanjian, untuk kepentingan proses jual beli antara Para Tergugat sebagai Pihak Penjual dengan Penggugat sebagai Pihak Pembeli, sebab Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tersebut merupakan dokumen yang diwajibkan dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT, bukan untuk hal selain dari padanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-20 terbukti bahwa pada tanggal 28 Januari 2020 Penggugat telah membayar harga jual beli secara lunas dan sekaligus sebesar Rp. 8.718.966.752,- dengan cara Penggugat membayar

Halaman 53 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby

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

melalui pemindah-bukuan/overbooking dari Debet Rekening/Debit Account milik/atas nama Philip Tonggoredjo No. Rekening : 100-402-3006 sejumlah Rp. 8.718.966.752,- kepada :

Bank : Panin Dubai Syariah
Norek : 000 111111 2
Nama rekening : RAS Kliring Kantor Pusat
Berita : Pelunasan kewajiban nasabah atas nama Welly Bordus Bambang

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut diatas, maka hubungan hukum antara Para Pihak adalah hubungan hukum perjanjian jual beli antara Para Tergugat sebagai Pihak Penjual dan Penggugat sebagai Pihak Pembeli dengan objek satu hamparan tanah seluas 1.694 M2 (seribu enam ratus sembilan puluh empat meter persegi) meliputi segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanahnya yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, yang telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Para Tergugat (vide bukti P-20) harga sesuai dengan kesepakatan penjual dan pembeli tersebut, sehingga Bukti Aplikasi Transfer No. B 064354 tanggal 28 Januari 2020, senilai Rp. 8.718.966.752,- (delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) menurut hukum adalah tanda penerimaan (kwitansi) pelunasan pembayaran yang sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat Kompensi telah melakukan perbuatan inkar janji/wanprestasi kepada Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa untuk menentukan seseorang atau pihak dapat dikatakan melakukan perbuatan ingkar janji/lalai/wanprestasi apabila telah memenuhi Pasal 1238 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara tersebut dapat diklasifikasikan ada dua cara untuk membuktikan telah terjadinya suatu tindakan lalai atau wanprestasi, yaitu :

1. Wanprestasi yang ditentukan demi hukum atau Undang-undang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Wanprestasi yang ditentukan berdasarkan Perjanjian antar pihak itu sendiri;

Menimbang, bahwa wanprestasi yang ditentukan demi hukum atau Undang-undang adalah, apabila dalam kontrak yang disepakati para pihak tidak mengatur tata cara bagaimana keadaan wanprestasi tersebut terjadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dihubungkan bukti TT-1 berupa Salinan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18 Januari 2020, dibuat di hadapan Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn Notaris di Kabupaten Gresik terbukti bahwa pada hari Sabtu tanggal 18 Januari 2020 di hadapan Alicce Havana marlis, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Gresik Tergugat I yang telah mendapatkan persetujuan dari suaminya yakni Tergugat II selaku Pihak Pertama telah menyatakan dan menerangkan serta berjanji akan menyerahkan kunci dan keluar dari tanah dan bangunan yang diperjual belikan tersebut paling lambat 3 bulan sejak penandatanganan akta ini atau tanggal 18-04-2020. Apabila pada tanggal 18-04-2020 Pihak Pertama belum menyerahkan kunci dan keluar dari tanah dan bangunan yang diperjualbelikan tersebut maka Pihak Pertama diberi kesempatan untuk menyerahkan kunci dan keluar dari tanah dan bangunan tersebut paling lambat pada tanggal 18-05-2020 dan Pihak pertama bersedia membayar denda sebesar Rp. 1.000.000,- per harinya dan apabila pada tanggal 18-05-2020 Pihak Pertama belum juga menyerahkan kunci dan keluar dari tanah dan bangunan tersebut maka Pihak Kedua berhak untuk mengeluarkan Pihak Pertama secara paksa dari rumah yang diperjual belikan dengan meminta bantuan pihak yang berwajib;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18 Januari 2020 merupakan produk turunan dari, Akta PPJB No. 10, Akta PPJB No. 12, Akta PPJB No. 14 dan Akta PPJB No. 16 ke-empat akta tersebut tertanggal sama yakni 18 Januari 2020 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat (vide Bukti P-10 - Bukti TT3, Bukti P-12 - Bukti TT-5, Bukti P-14 - Bukti TT-7 dan Bukti P-16 - Bukti TT-9), maka menurut Majelis Hakim dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara Para Tergugat Kompensi telah dapat dinyatakan lalai atau wanprestasi sejak adanya surat peringatan yang disampaikan oleh Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitur gugatan Penggugat Kompensi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Kompensi angka 1 yakni mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum tersebut merupakan petitum awal dan dikabulkannya atau tidak petitum tersebut masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat bergantung pada pertimbangan Majelis Hakim terhadap petitum-petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yang menyatakan bahwa Bukti Aplikasi Transfer No. B 064354 tanggal 28 Januari 2020 senilai Rp. 8.718.966.752,- adalah tanda penerimaan (kwitansi) pelunasan pembayaran yang sah dan mengikat telah diuraikan tersebut diatas, maka petitum Penggugat tersebut sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang Menyatakan objek jual beli berupa bangunan dan tanah seluas 1.694 M2 (seribu enam ratus sembilan puluh empat meter persegi) meliputi segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, yang tercatat di dalam 4 (empat) sertifikat tanah, sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik No. 03201/Kel. Cilandak Timur, seluas 865 M2.
- Sertifikat Hak Milik No. 03202/Kel. Cilandak Timur, Seluas 242 M2.
- Sertifikat Hak Milik No. 2750/Kel. Cilandak Timur, Seluas 531 M2.
- Sertifikat Hak Milik No. 2758/Kel. Cilandak Timur, Seluas 56 M2.

Dengan Batas-batas tanah :

- Utara : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 1075, Surat Ukur 00750).
- Selatan : Jalan Melati, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).
- Timur : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 696, M. 677, M. 1075)
- Barat : Jalan Kenanga, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Sejak tanggal 28 Januari 2020 telah sah menjadi hak dan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dan dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas, maka petitum Penggugat angka 3 tersebut sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang menyatakan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020, yang dibuat di hadapan Notaris Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, demi hukum sah dan mengikat para pihak, Majelis Hakim telah mempertimbangkan berdasarkan bukti surat bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020 telah memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, oleh karenanya petitum angka 4 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Kompensi telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa Penggugat Kompensi mempunyai hubungan hukum dengan Para Tergugat Kompensi dan sebagaimana pertimbangan hukum diatas bahwa Para Tergugat Kompensi tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam hal mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat, baik kunci maupun bangunan dan tanah seluas 1.694 M2, berikut segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan dan oleh karena hingga jangka waktu yang ditentukan sebagaimana Surat Somasi I (vide Bukti P-3, Surat Somasi II vide Bukti P-4 dan Surat Somasi III atau Yang Terakhir vide Bukti P-5) Tergugat I Kompensi tidak juga beritikad baik mengosongkan objek perjanjian sesuai dengan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020 begitupun terhadap Tergugat II Kompensi selaku suami Tergugat I Kompensi yang membubuhkan tanda tangan persetujuan melakukan tindakan hukum dalam Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020, juga tidak beritikad baik mengosongkan objek perjanjian, padahal Tergugat I Kompensi dan Tergugat II Kompensi kedudukannya adalah satu kesatuan sebagai Pihak Pertama - Pihak Yang harus mengosongkan objek perjanjian, maka petitum angka 5 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak darinya, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat, baik kunci maupun bangunan dan tanah seluas 1.694 M2, berikut segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan,
Dengan batas-batas tanah:

Halaman 57 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby

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

Utara : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 1075, Surat Ukur 00750).

Selatan : Jalan Melati, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Timur : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 696, M. 677, M. 1075).

Barat : Jalan Kenanga, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Secara baik dan seketika setelah Putusan Berkekuatan Hukum Tetap, dan bila dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan Berkekuatan Hukum Tetap tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat berhak untuk mengosongkan dan mengeluarkan Tergugat I dan Tergugat II dari objek sengketa secara paksa dengan bantuan Jurusita Pengadilan yang berwenang dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian dan atau Instansi Pemerintah Republik Indonesia yang berwenang;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 6 tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 5 gugatan Penggugat, maka petitum angka 6 patut dikabulkan dengan perbaikan apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan Berkekuatan Hukum Tetap tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat bisa mengajukan eksekusi, oleh karenanya petitum Penggugat angka 6 tersebut dikabulkan dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar denda sebesar Rp. 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah) sampai dengan bulan Agustus 2023 yang mana jumlah tersebut akan terus bertambah setiap harinya dikalikan Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan objek sengketa diserahkan kosong dan baik kepada Penggugat, yang dibayar seketika dan sekaligus, karena telah diperjanjikan dalam Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat Konpensasi tersebut menurut Majelis petitum kabur/tidak jelas terhadap denda tersebut, maka petitum angka 7 tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang Menghukum Tergugat I dan Tergugat II tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan masing-masing Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo;

Halaman 58 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby



Menimbang, bahwa mengenai dwangsom (uang paksa) ini telah diatur ketentuannya dalam pasal 606 a dan 606 b RV yang mana tujuannya agar Tergugat dihukum tiap hari keterlambatannya / kelalaian mematuhi isi putusan dengan sejumlah uang tertentu yang fungsinya adalah untuk menekan atau untuk memaksa pihak yang dikalahkan agar dipenuhi tepat waktu;

Menimbang, bahwa untuk memaksa Para Tergugat untuk segera memenuhi isi putusan, Penggugat dapat mengajukan upaya eksekusi sesegera mungkin apabila putusan perkara a quo telah berkekuatan hukum tetap, maka petitum Penggugat angka 8 mengenai uang paksa tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat angka 9 yakni Menyatakan amar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya perlawanan dan/atau peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad), dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap putusan Serta merta (uitvoerbaar bijvoorraad) telah diatur pelaksanaannya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 3 tahun 2000 tentang Putusan serta merta;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran tersebut menggaris bawahi atau menekankan terhadap putusan serta merta tidak dapat dijatuhkan, kecuali terhadap hal-hal sebagaimana yang telah ditentukan dalam angka 4, khususnya huruf f dalam surat edaran tersebut yang berbunyi "gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan";

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut mensyaratkan apabila putusan serta merta dijatuhkan/dikabulkan maka harus "adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan tingkat Pertama";

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan, dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut, sehingga oleh karenanya terhadap petitum Penggugat tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi dikabulkan sebagian, maka petitum angka 10 yang Memerintahkan Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan Berkekuatan Hukum Tetap sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim telah dapat mengambil kesimpulan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONPENSI;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi (semula Para Tergugat dalam Konpensasi) adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang bahwa Para Penggugat Rekonsensi telah mengajukan tuntutan kepada Tergugat Rekonsensi (semula Penggugat dalam Konpensasi) agar menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi untuk membayar ganti kerugian baik moril maupun materiil yang diderita oleh Para Penggugat Rekonsensi, yaitu kerugian moril berupa terganggunya privasi Para Penggugat Rekonsensi yaitu berupa hilangnya kepercayaan relasi kepada Penggugat II Rekonsensi yang apabila dikompensasikan dengan nilai uang yaitu sebesar Rp. 20.000.000.000.- (dua puluh miliar Rupiah) ditambah kerugian materiil yaitu berupa biaya jasa Advokat yang harus dibayar oleh Para Penggugat Rekonsensi yaitu sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta Rupiah), sehingga jumlah ganti kerugian yang harus ditanggung oleh Tergugat Rekonsensi atas gugatan yang diajukannya terhadap Para Penggugat Rekonsensi, baik moril maupun materiil adalah sebesar Rp. 20.500.000.000.- (dua puluh miliar lima ratus juta Rupiah), yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Konpensasi telah diuraikan dan Para Penggugat Rekonsensi telah melanggar klausul dalam Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020 yang merugikan Tergugat Rekonsensi, maka upaya hukum gugatan perdata perihal wanprestasi yang dilayangkan Tergugat Rekonsensi melawan Para Penggugat Rekonsensi adalah telah memenuhi Pasal 1234 KUHPdata, yang secara jelas menyebutkan "Penggantian biaya, kerugian dan bunga kaena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan ini, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan" sedangkan dalam hukum acara perdata pada Peradilan Umum, tidak ada yang mewajibkan seseorang menunjuk Advokat sebagai wakilnya, penunjukan Advokat oleh Para Penggugat Rekonsensi dalam persidangan adalah pilihan Para Penggugat Rekonsensi

Halaman 60 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri, sehingga hubungan perjanjian jasa hukum antara Advokat dengan Para Penggugat Rekonpensi tersebut tidak dapat menimbulkan keuntungan atau kerugian bagi orang lain, sehingga tuntutan dari Para Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi haruslah ditolak;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim telah dapat mengambil kesimpulan untuk menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat dalam konpensi telah dipertimbangkan untuk dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selebihnya, sedangkan dalam gugatan Rekonpensi telah dipertimbangkan untuk ditolak seluruhnya, sehingga Penggugat dalam Konpensi (Tergugat dalam Rekonpensi) mempunyai posisi sebagai pihak yang dimenangkan, dengan demikian menurut ketentuan menurut ketentuan Pasal 181 ayat 1 HIR kepada pihak Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya sebagaimana tersebut pada amar putusan;

Memperhatikan, Pasal 1320 KUHPerdara, pasal 1338 KUHPerdara serta Peranturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan Perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

--- Menolak Eksepsi Para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Bukti Aplikasi Transfer No. B 064354 tanggal 28 Januari 2020, senilai Rp. 8.718.966.752,- (delapan milyar tujuh ratus delapan belas juta sembilan ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah) adalah tanda penerimaan (kwitansi) pelunasan pembayaran yang sah dan mengikat;
3. Menyatakan objek jual beli berupa bangunan dan tanah seluas 1.694 M2 (seribu enam ratus sembilan puluh empat meter persegi) meliputi segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, yang tercatat di dalam 4 (empat) sertifikat tanah, sebagai berikut :

Halaman 61 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 03201/Kel. Cilandak Timur, seluas 865 M2
- Sertipikat Hak Milik No. 03202/Kel. Cilandak Timur, seluas 242 M2.
- Sertipikat Hak Milik No. 2750/Kel. Cilandak Timur, seluas 531 M2.
- Sertipikat Hak Milik No. 2758/Kel. Cilandak Timur, seluas 56 M2.

Dengan batas-batas tanah :

Utara : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 1075, Surat Ukur 00750).

Selatan : Jalan Melati, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Timur : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 696, M. 677, M. 1075)

Barat : Jalan Kenanga, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Sejak tanggal 28 Januari 2020 telah sah menjadi hak dan milik Penggugat.

4. Menyatakan Akta Kesepakatan Pengosongan No. 22 tanggal 18-01-2020, yang dibuat di hadapan Notaris Alicce Havana Marlis, SH, M.Kn, demi hukum sah dan mengikat para pihak;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi yang merugikan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak darinya, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat, baik kunci maupun bangunan dan tanah seluas 1.694 M2, berikut segala sesuatu yang berdiri, terdapat, melekat, tumbuh di atas tanah tersebut yang menurut sifat dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap, terletak di Jl. Kenanga 23 C, RT.006/RW.002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan,

Dengan batas-batas tanah :

- Utara : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 1075, Surat Ukur 00750).
- Selatan : Jalan Melati, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).
- Timur : Tanah dan bangunan milik orang lain (M. 696, M. 677, M. 1075)
- Barat : Jalan Kenanga, tanah dan bangunan milik orang lain (M. 2796).

Secara baik dan seketika setelah Putusan Berkekuatan Hukum Tetap;

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan Berkekuatan Hukum Tetap.
8. Menolak gugatan Penggugat Kompensi selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI;

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Para Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.5.647.000,00 (lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Senin, tanggal 21 Oktober 2024, oleh kami, Sutrisno, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Toniwidjaya Hansberd Hilly, S.H. dan Moch. Taufik Tatas Prihyantono, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby. tanggal 14 Nopember 2023, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 28 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka, Achmad Fajarisman, S.Kom., S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim kepada para pihak secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Toniwidjaya Hansberd Hilly, S.H

Sutrisno, S.H., M.H

Moch. Taufik Tatas Prihyantono, S.H

Panitera Pengganti,

Achmad Fajarisman, S.Kom., S.H., M.H

Perincian biaya perkara:

- | | | |
|----------------------|-------|--------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : Rp. | 30.000,00 |
| 2. Biaya ATK | : Rp. | 95.000,00 |
| 3. Biaya Panggilan | : Rp. | 1.141.000,00 |

Halaman 63 Putusan Nomor 906/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.	Biaya PNBP Panggilan	: Rp.	40.000,00
5.	Biaya Pemeriksaan Setempat / PS	: Rp.	4.211.000,00
6.	Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp.	10.000,00
7.	Biaya Sumpah Saksi	: Rp.	100.000,00
8.	Redaksi	: Rp.	10.000,00
9.	<u>Materai</u>	: Rp.	<u>10.000,00 +</u>
	Jumlah	: Rp.	5.647.000,00

(lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

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)