



**PUTUSAN**

**Nomor 307/PDT/2017/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT. SOLUSI MANDIRI PROPERTINDO**, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya 1. Mardiman Sane, SH, MH, 2. Manganju H. Simanullang, SH, 3. Daud Sihite, SH, para Advokad / Pengacara & Konsultan Hukum dari kantor SHANE & CO yang beralamat di Jl. Niaga Raya Blok C No.3 Kemang Pratama Bekasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juli 2016, dan memilih domisili hukum di alamat kuasa hukumnya tersebut, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**MELAWAN :**

**NYONYA BENEDICTA SUSETYAWATI**, Lahir di Jakarta pada tanggal 03 Maret 1964, WNI, Pekerjaan Swasta, beralamat di Komplek Departemen Perdagangan Kav. No.4 RT.004 / RW.006 Kelurahan Kelapa Gading Timur Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya 1. Mohammad Iqbal Salim, SH, 2. Baharuddin Ritonga, SH, 3. Johny Septiani Utama, SH, 4. Drs. Aulia Sofayan, Mohammad Imansyah Salim, SH, Advokat & Penasehat Hukum dari kantor Law Office "IQBAL & REKAN" yang beralamat di Jl. Platuk No.2 Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Februari 2017, dan memilih domisili hukum di alamat kuasa hukumnya tersebut, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

**DAN**

**TUAN IRFANSAH, SH, M.Kn**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang beralamat di Jl. Proklamasi Desa Kalangsari Kecamatan Rengasdengklok Kabupaten Karawang, selanjutnya

Hal. 1 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI



disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 307/PEN/PDT/2017/PT.DKI, tanggal 09 Juni 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 307/PDT/2017/PT.DKI dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tanggal 11 Maret 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 11 Maret 2016 dalam Register Nomor : 140/Pdt.G/ 2016/PN.Jkt.Utr., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah suatu Badan Hukum, dengan bentuk Perusahaan Terbatas (PT) yang didirikan menurut Akta Pendirian Perusahaan Nomor 8 Tanggal 18 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Irfansah, S.H.,MKn, Notaris yang berkantor di Jl. Proklamasi, Desa Kalangsari, Kecamatan Rengasdengklok, Kabupaten Karawang dengan Pengesahan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM Nomor AHU-31803.AH.01.01 Tahun 2013 tanggal 12 Juni 2013;
2. Bahwa Penggugat adalah Pembeli dan Pemilik atas sebidang Tanah dan Bangunan seluas 335 m<sup>2</sup> (selanjutnya disebut "**Objek Jual beli**") berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 6112 yang sudah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6752/Kelapa Gading Timur, atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 April 2000 Nomor: 08539/2000, dengan luas 335 m<sup>2</sup>, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) nomor objek pajak (NOP) 3.1.75.031.002.024-0320 terletak di :
  - Provinsi : Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta
  - Kota : Jakarta Utara
  - Kecamatan : Kelapa Gading
  - Kelurahan : Kelapa Gading Timur
  - Jalan : Jl. Komplek Departemen Perdagangan Kav.No.4 RT.04 RW.06

Hal. 2 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat mengakui pemilik "**Objek Jual Beli**" tersebut diatas berdasarkan :
  - a. Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013, dibuat dihadapan Turut Tergugat;
  - b. Akta Kuasa Menjual Nomor 18 Tanggal 24 Oktober 2013, dibuat dihadapan Turut Tergugat;
  - c. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 17/2014 tanggal 19 Desember 2014, dibuat dihadapan Dewi Sugina Mulyani, Sarjana hukum, Magister Kenotariatan, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kelapa Gading, Jakarta Utara;
  - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 6752/Kelapa Gading Timur, atas nama PT. Solusi Mandiri Propertindo (Penggugat);
4. Bahwa sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) atas Objek Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat dalam suatu Akta Pengikatan jual beli Tanah dan bangunan Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan Ifansah, S.H., Mkn, Notaris dan PPAT (Turut Tergugat), yang beralamat di Jl. Proklamasi, Desa Kalangsari, Kecamatan Rengasdengklok, Kabupaten Karawang, Telp/fax: (0267) 483711;
5. Bahwa dalam isi pengikatan tersebut, telah disepakati bersama bahwa Tergugat menjual kepada Penggugat atas sebidang Tanah dan bangunan seluas 335 m<sup>2</sup> ("**Objek Jual beli**") berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 6112 yang sudah diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6752/Kelapa Gading Timur, atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 April 2000 Nomor: 08539/2000, dengan luas 335 m<sup>2</sup>, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) nomor objek pajak (NOP) 3.1.75.031.002.024-0320 terletak di :
  - Provinsi : Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta
  - Kota : Jakarta Utara
  - Kecamatan : Kelapa Gading
  - Kelurahan : Kelapa Gading Timur Jalan:
  - Jalan ; Komplek Departemen Perdagangan Kav.No.4  
RT.04 RW.06
6. Bahwa jual beli tersebut meliputi sebidang tanah pekarangan diatasnya berdiri sebuah bangunan batu dengan bagian-bagiannya ("**Objek Jual Beli**");

Hal. 3 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI

#### Disclaimer

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



7. Bahwa jual beli tersebut dilakukan dengan harga Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), bahwa Pihak Tergugat telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari Penggugat pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2013 dikantor Turut Tergugat, dan untuk penerimaan uang tersebut, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 17/2014 tanggal 19 Desember 2014 berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi);
8. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 2 dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013, dibuat butir kesepakatan menyebutkan:

*“Pihak pertama (Tergugat) dalam akta ini berjanji akan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut 3 (tiga) bulan setelah tanggal akta ini, dan secara sukarela mengosongkan tanah dan bangunan atas biaya pihak pertama sendiri, bila hal tersebut tidak dilakukan maka dengan akta ini pihak pertama memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak kedua baik bersama-sama maupun masing-masing untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan melakukan tindakan lainnya demi tercapainya pengosongan tanah dan bangunan”*
9. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Bangunan Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013 Tentang Kuasa Pembuatan Akta Jual Beli tertulis :

*“Pihak pertama (Tergugat) dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua (Penggugat) dan baik bersama-sama maupun masing-masing untuk dan atas nama pihak pertama melaksanakan penjualan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua, dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut dan berhubungan dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan menghadap dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memberikan keterangan-keterangan, membuat, suruh minta dibuatkan dan menandatangani akta jual beli yang bersangkutan dan surat-surat lainnya yang diperlukan serta selanjutnya melakukan apa saja yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada yang dikecualikan”.*
10. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 18 Tanggal 24 Oktober 2013, dan dokumen akta otentik lainnya maka pada tanggal 19 Desember 2014 antara Penggugat dan Tergugat telah dibuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 17/2014 atas **“Objek Jual Beli”** dihadapan Dewi Sugina Mulyani, Sarjana hukum, Magister Kenotariatan yang berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Maret 2011 Nomor 104/KEP-17.3/III/2011 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Jakarta Utara;

11. Bahwa atas jual-beli "**Objek Jual Beli**" tersebut Penggugat telah membayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Negara sebesar Rp. 96.000.000,- (Sembilan puluh enam juta rupiah) pada tanggal 19 Desember 2014;
12. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Akta Jual Beli (AJB) Nomor 17/2014 atas "**Objek Jual Beli**" yang dibuat dihadapan Dewi Sugina Mulyani, Sarjana hukum, Magister Kenotariatan yang berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Maret 2011 Nomor 104/KEP-17.3/III/2011 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Jakarta Utara, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 6112/kelapa gading Timur telah dibalik nama untuk dan atas nama PT. Solusi Mandiri Propertindo (Penggugat) menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6752/Kelapa Gading Timur. Balik nama tersebut diurus di Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Utara;
13. Bahwa Penggugat adalah Pembeli (Pemilik) dari Tanah dan bangunan (Objek Jual Beli) seluas 335 m<sup>2</sup> yang terletak di Komplek Departemen Perdagangan Kavling Nomor 4 RT.04 RW.05 Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan:
  - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dan ditanda-tangani langsung dihadapan Turut Tergugat;
  - b. Akta Kuasa Menjual Nomor 18 Tanggal 24 Oktober 2013 yang di buat dna ditanda-tangani langsung dihadapan Turut Tergugat;
  - c. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 17/2014 tanggal 19 Desember 2014;
  - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 6752/Kelapa Gading Timur, atas nama PT. Solusi Mandiri Propertindo (Penggugat).
14. Bahwa sampai sekarang, hingga Gugatan ini diajukan, Objek Jual Beli atas Tanah dan Bangunan tersebut diatas, tidak pernah dikosongkan, masih dikuasai dan ditempati secara tidak sah (Illegal) oleh Tergugat, bahwa Tergugat telah melanggar perjanjian dari Pasal 2 dari Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2013 yang isinya sebagai berikut :

Hal. 5 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI

#### Disclaimer

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



*“Pihak pertama (Tergugat) dalam akta ini berjanji akan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut 3 (tiga) bulan setelah tanggal akta ini, dan secara sukarela mengosongkan tanah dan bangunan atas biaya pihak pertama sendiri, bila hal tersebut tidak dilakukan maka dengan akta ini pihak pertama memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak kedua baik bersama-sama maupun masing-masing untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan melakukan tindakan lainnya demi tercapainya pengosongan tanah dan bangunan”*

15. Bahwa Penggugat sudah beberapa kali menegor Tergugat untuk mengosongkan objek perkara, namun Tergugat tidak bersedia mengosongkan objek Perkara, dengan alasan yang tidak jelas;
16. Bahwa setelah waktu yang diberikan oleh Penggugat, lagi-lagi Tergugat ingkar janji lagi, kemudian awal Mei 2015, Penggugat melalui Kantor Pengacara SHANE & Co (kuasa hukum Penggugat) meminta Ke Biro Hukum Cq Satuan Polisi Pamong Praja Pemprov DKI Jakarta, memohon perlindungan hukum untuk mengosongkan rumah (obek jual beli);
17. Bahwa atas permohonan kuasa hukum Pengugat, Biro Hukum Cq Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta memanggil Penggugat dan Tergugat ke kantornya untuk dilakukan proses mediasi antara Penggugat dan Tergugat, tetapi Tergugat tidak pernah hadir sekali pun, selanjutnya proses mediasi pun gagal, Biro Hukum Cq Satuan Polisi Pamong Praja Pemprov DKI Jakarta hendak melakukan proses eksekusi, tetapi Tergugat tetap bertahan dan tidak mau keluar dari rumah, akhirnya untuk menghindari tindakan melawan hukum, proses eksekusi ditunda dan usaha eksekusi untuk sementara pun gagal, Biro Hukum Cq satuan polisi pamong praja Pemprov DKI Jakarta hendak melakukan proses eksekusi, tetapi Tergugat tetap bertahan dan tidak mau keluar dari rumah, akhirnya untuk menghindari tindakan melawan hukum, proses eksekusi ditunda dan usaha eksekusi untuk sementara pun gagal;
18. Bahwa sesuai Pasal 2 dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013, tenggang waktu Tergugat mengosongkan Objek Jual Beli adalah 3 (tiga) bulan terhitung dimulai sejak tanggal 24 Oktober 2013 dan jatuh tempo pada tanggal 24 Januari 2014 Tergugat sudah harus mengosongkan Objek Jual beli, tetapi Tergugat tidak memenuhi janjinya, teguran-teguran lisan dan tertulis sudah dilakukan Penggugat sejak awal tahun 2014, tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat, kemudian Teguran Penggugat terakhir dilakukan pada bulan Maret 2016 melalui surat teguran (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali yang dilakukan pada:

Hal. 6 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI



- a. Surat Teguran I (pertama) ditujukan kepada Tergugat pada tanggal 01 Maret 2016;
- b. Surat Teguran II (kedua) ditujukan kepada Tergugat pada tanggal 04 Maret 2016;
- c. Surat Teguran III (ketiga) ditujukan kepada Tergugat pada tanggal 07 Maret 2016;

19. **Bahwa menurut Pasal 1238 KUH Perdata:**

*“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*

20. Bahwa walaupun Tergugat terakhir ditegur lalai oleh Penggugat melalui surat somasi I (pertama) tanggal 01 Maret 2016, Surat Somasi II (kedua) Tanggal 04 Maret 2016 dan Surat Somasi III (ketiga) tanggal 07 Maret 2016, tetapi sesungguhnya Tergugat telah lalai sejak tanggal 24 Januari 2014 sebagaimana isi dari Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Bangunan Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2016 yang isinya sebagai berikut:

*“Pihak pertama (Tergugat) dalam akta ini berjanji akan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut 3 (tiga) bulan setelah tanggal akta ini, dan secara sukarela mengosongkan tanah dan bangunan atas biaya pihak pertama sendiri, bila hal tersebut tidak dilakukan maka dengan akta ini pihak pertama memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak kedua baik bersama-sama maupun masing-masing untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan melakukan tindakan lainnya demi tercapainya pengosongan tanah dan bangunan”*

21. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 17, Tanggal 24 Oktober 2013 dibuat oleh Para Pihak dalam keadaan sehat, cakap umur, tidak ada paksaan dan Akta-akta tersebut telah dibuat sesuai dengan asas klausul tentang syarat sahnya jual beli sesuai Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata yang isinya:

**Pasal 1320 KUH Perdata:**

*“untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*

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

22. **Bahwa Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan:**



*“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

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

*Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

23. Bahwa menurut Pasal 1239 KUH Perdata :

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

24. Bahwa menurut Pasal 1243 KUH Perdata:

*“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.*

25. Bahwa Tergugat telah melanggar Pasal-pasal perjanjian dalam KUH Perdata khususnya Pasal-pasal tentang perikatan yang telah diuraikan diatas, serta Tergugat telah melanggar perjanjian dari Pasal 2 dari Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013, yang isinya:

*“Pihak pertama (Tergugat) dalam akta ini berjanji akan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut 3 (tiga) bulan setelah tanggal akta ini, dan secara sukarela mengosongkan tanah dan bangunan atas biaya pihak pertama sendiri, bila hal tersebut tidak dilakukan maka dengan akta ini pihak pertama memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak kedua baik bersama-sama maupun masing-masing untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan melakukan tindakan lainnya demi tercapainya pengosongan tanah dan bangunan”*

26. Bahwa akibat Perbuatan Tergugat tidak memenuhi prestasinya mengosongkan Objek Jual Beli sebagaimana isi pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2013, Penggugat telah mengalami kerugian yang nyata-nyata Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Biaya Operasional Penggugat sendiri maupun meminta bantuan pihak ketiga untuk membantu pengosongan Objek Jual Beli sejak Tanggal 24 Januari 2014 sampai dengan sekarang (sampai Gugatan ini didaftar) kerugian nyata-nyata yang diderita Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Operasional Penggugat untuk menghadapi Gugatan yang diajukan Tergugat untuk Objek perkara aquo dalam perkara 186/Pdt.G/2015/PN.JKT-UT (amar putusan : Gugatan tidak dapat diterima) yang sudah berkekuatan hukum tetap, kerugian nyata-nyata yang diderita Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

27. Bahwa seandainya Tanah dan Bangunan "Objek Jual Beli" milik Penggugat disewakan kepada pihak ke tiga, maka uang sewa dari Objek beli per bulan ditaksir Rp.10.000.000,-/bulan x 27 bulan (terhitung sejak Tergugat lalai yaitu tanggal 24 Januari 2014), maka keuntungan Penggugat dari hasil sewa Objek Jual Beli yang hilang hingga bulan Maret 2016 adalah Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

28. Bahwa suku bunga deposito bank pemerintah (Bank Mandiri, Bank Negara Indonesia, Bank Rakyat Indonesia) sebagaimana yang ditentukan Bank Indonesia (BI) Tahun 2016 adalah 10 % , bunga yang diharapkan dari uang jual beli dari objek jual beli senilai Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) x 10% per tahun adalah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun;

29. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya dari Objek Jual Beli atas Tanah dan Bangunan seluas 335 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Komplek Departemen Perdagangan Kavling Nomor 4 RT.04 RW.06 Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara berdasarkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6752/Kelapa Gading Timur atas nama PT. Solusi Mandiri Propertindo yang diperoleh berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Irfansah, S.H.,Mkn, Notaris dan PPAT di Karawang, serta berdasarkan Akta Kuasa Menjual, Nomor 18 tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Irfansah, S.H.,Mkn, Notaris dan PPAT di Karawang, juga berdasarkan Akta Waris Tergugat dibuat dihadapan Sugina Mulyani, S.H., MKn, Notaris dan PPAT di Kelapa Gading Jakarta Utara, serta Akta Jual Beli dihadapan Sugina Mulyani, S.H., MKn, Notaris dan PPAT di Kelapa Gading Jakarta Utara, Nomor Akta Jual Beli (AJB) tersebut adalah Nomor 17 /2014 atas Objek Tanah dan Bangunan seluas 335 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Komplek Departemen Perdagangan Kavling Nomor 4 RT.04 RW.05 Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan

Hal. 9 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 6112/Kelapa Gading Timur dengan nilai nominal Jual Beli sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 24 Oktober 2013;

30. Bahwa untuk menjamin Tergugat memenuhi isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013 maka Penggugat mohon majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara meletakkan sita eksekusi pengosongan Objek Jual Beli milik Penggugat yang terletak atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 April 2000 Nomor: 08539/2000, dengan luas 335 m<sup>2</sup>, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) nomor objek pajak (NOP) 3.1.75.031.002.024-0320 terletak di :

- Provinsi : Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta
- Kota : Jakarta Utara
- Kecamatan : Kelapa Gading
- Kelurahan : Kelapa Gading Timur
- Jalan : Jl. Komplek Departemen Perdagangan  
Kav.No.4 RT.004 RW.06.

31. Bahwa untuk menjamin Tergugat membayar kerugian materil, bunga, dan keuntungan yang diharapkan Penggugat, maka Penggugat mohon majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara meletakkan sita jaminan terhadap asset harta tidak bergerak maupun bergerak dari Tergugat.

**Maka Berdasarkan alasan-alasan (posita) tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan :**

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah Melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi), tidak memenuhi ketentuan pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2013;
3. Menghukum Tergugat dengan sukarela untuk memenuhi prestasinya yaitu mengosongkan dan menyerahkan dengan baik "Objek Jual Beli" kepada Penggugat, atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 April 2000 Nomor: 08539/2000, dengan luas 335 m<sup>2</sup>, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak

Hal. 10 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) nomor objek pajak (NOP)

3.1.75.031.002.024-0320 terletak di :

- Provinsi : Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta
- Kota : Jakarta Utara
- Kecamatan : Kelapa Gading
- Kelurahan : Kelapa Gading Timur
- Jalan : Jl. Komplek Departemen Perdagangan Kav.  
No.4 RT.004 RW.06

4. Menghukum Tergugat secara paksa dalam waktu 3 hari kerja sejak putusan ini dibacakan/diputus, untuk segera mengosongkan dan menyerahkan dengan baik "Objek Jual Beli" kepada Penggugat, atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 April 2000 Nomor: 08539/2000, dengan luas 335 m<sup>2</sup>, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan(SPPTPBB) nomor objek pajak (NOP) 3.1.75.031.002.024-0320 terletak di :

- Provinsi : Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta
- Kota : Jakarta Utara
- Kecamatan : Kelapa Gading
- Kelurahan : Kelapa Gading Timur
- Jalan : Jl. Komplek Departemen Perdagangan  
Kav.No.4 RT.004 RW.06

tanpa menunggu adanya perlawanan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya dari Tergugat;

5. Memerintahkan kepada Panitera atau Juru sita/ Juru Sita Pengganti dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk melakukan Sita Eksekusi pengosongan dengan bantuan aparat penegak hukum atau dengan bantuan alat-alat Negara yang diperbolehkan undang-undang untuk memaksa Tergugat meninggalkan atau mengosongkan atas sebidang tanah dan bangunan "**Objek Jual Beli**" sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 April 2000 Nomor: 08539/2000, dengan luas 335 m<sup>2</sup>, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) nomor objek pajak (NOP) 3.1.75.031.002.024-0320 terletak di :

- Provinsi : Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta
- Kota : Jakarta Utara

Hal. 11 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kecamatan : Kelapa Gading
- Kelurahan : Kelapa Gading Timur
- Jalan : Jl. Komplek Departemen Perdagangan Kav.  
No.4 RT.004 RW.06

Apabila Tergugat tidak mau meninggalkan dan mengosongkan Objek Jual beli tersebut secara sukarela;

6. Menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Ifansah, S.H.,MKn (Turut Tergugat) adalah sah, mengikat dan berlaku sebagai Undang- Undang untuk Penggugat maupun Tergugat;
7. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah satu-satunya Objek Jual Beli atas Tanah dan Bangunan seluas 335 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 April 2000 Nomor: 08539/2000, dengan luas 335 m<sup>2</sup>, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) nomor objek pajak (NOP) 3.1.75.031.002.024-0320 terletak di :
  - Provinsi : Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta
  - Kota : Jakarta Utara
  - Kecamatan : Kelapa Gading
  - Kelurahan : Kelapa Gading Timur
  - Jalan : Jl. Komplek Departemen Perdagangan  
Kav.No.4 RT.004 RW.06

Berdasarkan:

- a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013 yang dibuat dan ditanda-tangani langsung dihadapan Turut Tergugat;
  - b. Akta Kuasa Menjual Nomor 18 Tanggal 24 Oktober 2013 yang di buat dna ditanda-tangani langsung dihadapan Turut Tergugat;
  - c. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 17/2014 tanggal 19 Desember 2014;
  - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 6752/Kelapa Gading Timur, atas nama PT. Solusi Mandiri Propertindo (Penggugat).
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian nyata yang dialami Penggugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Hal. 12 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI

#### Disclaimer

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



- Biaya Operasional Penggugat sendiri maupun biaya meminta bantuan pengosongan Objek Jual Beli kepada Pihak ketiga sejak Tanggal 24 Januari 2014 sampai dengan sekarang (sampai Gugatan ini didaftar) kerugian nyata-nyata yang diderita Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
  - Biaya Operasional Penggugat untuk menghadapi Gugatan yang diajukan Tergugat untuk Objek perkara aquo dalam perkara 186/Pdt.G/2015/PN.JKT-UT (amar putusan: Gugatan tidak dapat diterima) yang sudah berkekuatan hukum tetap, kerugian nyata-nyata yang diderita Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat membayar kerugian materil biaya sewa Objek Jual Beli kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per bulan, terhitung sejak Tergugat Lalai yakni Tanggal 24 Januari 2014, sampai dengan Tergugat meninggalkan dan mengosongkan Tanah dan Bangunan "Objek Jual Beli" Bangunan seluas 335 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 April 2000 Nomor: 08539/2000, dengan luas 335 m<sup>2</sup>, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) nomor objek pajak (NOP) 3.1.75.031.002.024-0320 terletak di :
- Provinsi : Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta
  - Kota : Jakarta Utara
  - Kecamatan : Kelapa Gading
  - Kelurahan : Kelapa Gading Timur
  - Jalan : Jl. Komplek Departemen Perdagangan  
Kav.No.4 RT.004 RW.06
10. Menghukum Tergugat membayar bunga kepada Penggugat yang diharapkan dari uang jual beli Tanah dan Bangunan senilai Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) x 10% per tahun (menurut suku Bank Indonesia) adalah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun, terhitung sejak Tanggal 24 Januari 2014 sampai dengan Tergugat meninggalkan dan mengosongkan Tanah dan Bangunan (Objek Jual Beli) Bangunan seluas 335 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 28 April 2000 Nomor: 08539/2000, dengan luas 335 m<sup>2</sup>, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) nomor objek pajak (NOP)

3.1.75.031.002.024-0320 terletak di :

- Provinsi : Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta
- Kota : Jakarta Utara
- Kecamatan : Kelapa Gading
- Kelurahan : Kelapa Gading Timur
- Jalan : Jl. Komplek Departemen Perdagangan  
Kav.No.4 RT.004 RW.06

11. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan diucapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara hingga dilaksanakan oleh Tergugat;
12. Memerintahkan Kepada Juru Sita/Juru Sita Pengganti untuk Meletakkan sita jaminan terhadap asset harta tidak bergerak maupun harta bergerak dari Tergugat;
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat serta merta dijalankan walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
14. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara *aquo*.

**Demikianlah Gugatan Ingkar Janji untuk memenuhi prestasi ini, Penggugat ajukan, semoga Tuhan Yang Maha Kuasa memberkati yang Mulia Majelis Hakim diberi panjang umur, kesehatan, kebikaksanaan dan damai sejahtera atas Putusan yang Benar dan ber Keadilan dalam memutus perkara *aquo*.**

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, pihak Tergugat ataupun kuasanya tidak pernah hadir dalam persidangan tanpa alasan yang sah meskipun telah dipanggil dua kali secara patut sehingga ditinggalkan, dan atas gugatan tersebut pihak Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 21 Oktober 2016 adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat tidak membantah dalil-dalil Gugatan Penggugat, bahwa apa yang didalihkan oleh Penggugat adalah benar sebagaimana fakta dilapangan, kecuali ada hal-hal lain yang dibantah secara tegas dibantah oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa menurut keterangan Tergugat sebelum dibuatkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 17, Tanggal 24 Oktober 2013 bahwa Tanah dan Bangunan dengan alas Hak SHM Nomor

Hal. 14 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI



6112/Kelapa Gading Timur adalah milik Tergugat dan pemilik satu-satunya atas tanah dan bangunan tersebut, berdasarkan PEMBAGIAN HAK BERSAMA, bermaterai cukup yang dilegalisasi dan ditanda-tangani dihadapan Syamsul Hidayat, S.H, Notaris di Kabupaten Bogor pada tanggal 25 Maret 2013 Nomor 47/L/III/2013;

3. Bahwa atas kemauan diri sendiri dari Tergugat menjual tanah dan bangunan tersebut diatas, maka antara Penggugat dan Tergugat yang diwakili Justian Setiawan (Direktur PT.Solusi Mandiri Propertindo / Penggugat) sepakat membuat Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan atas Tanah dan Bangunan seluas 335 m<sup>2</sup> yang terletak di Komplek Departemen Perdagangan Kavling Nomor 4 RT.04 RW.05 Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta berdasarkan alas hak Sertipikat Hak Milik SHM) dengan Nomor 6112/Kelapa Gading yang selanjutnya disebut "OBJEK JUAL BELI";
4. Bahwa pembuatan Akta Jual Beli selanjutnya atas tanah dan Bangunan tersebutakan dilaksanakan setelah pemberesan dokumen-dokumen pendukung untuk Akta jual beli atas tanah dan bangunan tersebut telah selesai;
5. Bahwa *harga Objek Jual Beli* atas Tanah dan Bangunan berdasarkan kesepakatan Penggugat dengan Tergugat yang tertulis dalam pasal 1 dalam Akta Pengikatan Juai Beii Tanah dan Bangunan tersebut adalah sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) yang telah dibayar iunas oleh Penggugat kepada Tergugat pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 24 Oktober 2013;
6. Bahwa Tanah dan Bangunan yang menjadi objek jual beli sebelumnya ditempati oleh Tergugat, maka disepakati kedua belah pihak dibuatiah Pasal 2 dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah *Dan* Bangunan yang isinya menyebutkan :

"Pihak pertama (dibaca : Tergugat) dalam akta ini berjanji akan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut 3 (tiga) bulan setelah tanggal akta ini, dan secara sukarela mengosongkan tanah dan bangunan atas biaya pihak pertama sendiri, bila hat tersebut tidak dilakukan maka dengan akta ini pihak pertama memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak kedua baik bersama-sama maupun masing-masing untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut



dan melakukan tindakan lainnya demi tercapainya pengosongan tanah dan bangunan"

**7. Bahwa isi Pasal 5 daiam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Bangunan Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013 Tentang Kuasa Pembuatan Akta Jual Beii tertulis :**

"Pihak pertama (dibaca: Tergugat) dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua (dibaca:Penggugat) dan baik bersama-sama maupun masing-masing untuk dan atas nama pihak pertama melaksanakan penjualan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua, dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut dan berhubungan dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan menghadap dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memberikan keterangan-keterangan, membuat, suruh minta dibuatkan dan menandatangani akta jual beli yang bersangkutan dan surat-surat lainnya yang diperlukan serta selanjutnya melakukan apa saja yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada yang dikecualikan".

8. Bahwa Akta Pengikatan Juai Beli Tanah dan Bangunan Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013 berisi 13 Pasal disepakati dan ditandatangani secara sukarela dan bukan karena paksaan oleh Penggugat yang dibuat dihadapan langsung oleh Irfansah, S.H.,MKn, Notaris dan PPAT di Kabupaten Karawang (Turut Tergugat) disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dari kantor Notaris Irfansah, S.H.,Mkn. adalah sah dan memiliki kepastian hukum;
9. Bahwa untuk mendukung pelaksanaan isi Jual Beli Tanah dan Bangunan dari Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013, atas kesepakatan Pihak Penggugat dengan Tergugat telah dibuat Akta Kuasa Menjual, Nomor 18 tanggal 24 Oktober 2013 dibuat dihadapan langsung oleh Irfansah, S.H.,MKn, Notaris di Kabupaten Karawang adalah sah dan memiliki kepastian hukum;
10. Bahwa Tergugat telah menerima dan menikmati uang hasil jual beli dari objek jual beli senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang diterima dari Penggugat;
11. Bahwa **Tergugat** berusaha mengingkari prestasinya tentang poin-poin yang sudah disepakati dan ditanda tangani dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 17 pada tanggal 24 Oktober 2013 dan Akta Kuasa Menjuai Nomor 18 Tanggal 24 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan irfansah, S.H.. Mkn, adalah



Notaris dan PPAT serta didukung akta otentik Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) No.47/L/III/2013 yang dilegalisasi dan ditandatangani di depan notaris Syamsul Hidayat, S.H tanggal 25 Maret 2013;

12. Bahwa apa yang telah dilakukan Tergugat yang tidak mengosongkan Objek Jual beli adalah **menentang dan mengingkari** isi akta otentik yang dibuat dan ditandatangani langsung oleh Tergugat dan Penggugat dihadapan Pejabat Publik (Turut Tergugat) yang diberikan negara wewenang membuat akta otentik adalah bentuk perbuatan melawan kehendak Negara; dengan mencoba membuat akta otentik tidak memiliki kepastian hukum;
13. Bahwa Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 17 tanggal 24 Oktober 2013 adalah Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian mutiak dan sempurna sebagaimana isi Pasal 1868 KU Perdata Jo.1871 KUH Perdata;
14. Bahwa dasar-dasar kesepakatan Jual-beli didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata Tentang asas Sahnya Perjanjian dan Pasai 1338 KUH Perdata tentang Asas niat baik para pihak daiam perjanjian serta Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata tentang Perjanjian Jual Beli;
15. Bahwa menurut Pasal 1888 KUH Perdata Tentang bukti surat asli menjelaskan bahwa :

**"Kekuatan Pembuktian suatu bukti tertulis adalah pada akta aslinya.apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan menunjukkannya".**

16. **Bahwa menurut asas hukum Perdata, bukti sempurna adalah Akta Otentik**, hal ini sejalan dengan **Pasai 1868 KUH Perdata** yang berbunyi :

"suatu akta otentik ialah akta yan dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-Undang atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat".

Dan Pejabat Umum yang dimaksud adalah salah satunya Notaris sesuai dengan :

#### **Pasal 1 ayat 1**

Undang-Undang **Nomor 30 Tahun 2004** tentang Jabatan Notaris telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.



"Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya."

## **Junto Pasal 15 ayat1**

**Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004** tentang Jabatan Notaris telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

**"(1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."**

17. Bahwa **Pasal 1871 KUH Perdata** yang berbunyi :

"bahwa segala keterangan yang tertuang didalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam Akta Otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan".

18. Bahwa Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980, Tentang Pembeli Beritikad Baik.

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"

19. Bahwa siapa yang menandatangani Akta Otentik dengan sukarela telah menyatakan maksud dan kehendak seperti yang tercantum dalam akta, tujuan dan maksud pernyataan itu dituangkan dalam bentuk akta, untuk menjamin kebenaran keterangan tersebut, oleh karena itu dibelakan hari penanda tangan tidak boleh mengatakan atau mengingkari bahwa dia tidak menulis atau memberi keterangan seperti yang tercantum dalam akta;

20. Bahwa Akta Pengikatan Perjanjian Jual Bell Tanah dan Bangunan Nomor 17 Tanggal 24 Oktober 2013 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 18 tanggal 24 Oktober 2013 dibuat dihadapan Irfansah, S.H., MKn, Notaris dan PPAT di Kabupaten Karawang (Turut Tergugat), sudah dibuat sesuai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris serta Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala BPN No.23 Tahun 2009 Tentang Perubahan atas Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan hukum lain yang terkait di dalamnya, bahwa penandatanganan akta-akta tersebut dilakukan langsung oleh Tergugat dan Penggugat tanpa ada paksaan dan berdasarkan asas klausul Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, mohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan memutuskan :

## PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

## SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik, apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon diberikan keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Turut Tergugat tersebut, Penggugat melalui kuasa hukumnya menyatakan tidak akan mengajukan replik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan Putusan Nomor 140/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr., tanggal 21 Juli 2016, yang pada pokoknya amarnya berisi sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.631.000,- (enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. **Akta permohonan banding** Nomor 140/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr. yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menerangkan bahwa kuasa hukum Penggugat telah mengajukan permohonan banding

Hal. 19 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 02 Agustus 2016 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 140/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr. tanggal 21 Juli 2016;

2. **Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding** yang dibuat oleh Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Karawang (delegasi), menerangkan bahwa pada tanggal 20 September 2016, kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;  
**Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding** yang dibuat oleh Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, menerangkan bahwa pada tanggal 19 Oktober 2016, kepada pihak Terbanding semula Tergugat, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. **Akta Penerimaan Memori Banding** Nomor 140/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menerangkan bahwa pada tanggal 13 Oktober 2016 telah menerima memori banding dari Pemanding semula Penggugat;
4. **Relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding** yang dibuat oleh Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menerangkan bahwa pada tanggal 01 November 2016 kepada pihak Terbanding semula Tergugat dan pada tanggal 04 November 2016 kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat, masing-masing telah diserahkan memori banding tersebut;
5. **Akta Penerimaan Kontra Memori Banding** Nomor 140/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menerangkan bahwa pada tanggal 03 Maret 2017 telah menerima kontra memori banding dari kuasa hukum Terbanding semula Tergugat;
6. **Relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding** yang dibuat oleh Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi (delegasi), yang menerangkan bahwa pada tanggal 17 Maret 2017 kepada pihak Pemanding semula Penggugat telah diserahkan kontra memori banding tersebut;
7. **Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage)** yang dibuat oleh Jusurita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menerangkan bahwa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 19 Oktober 2016 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

Hal. 20 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI



**Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage)** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi (delegasi), yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 03 November 2016 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

**Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage)** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Karawang, yang menerangkan bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 04 November 2016 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 140/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr. yang dimohonkan banding tersebut, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 21 Juli 2016 dengan dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat dan Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat ataupun kuasa hukumnya. Pada tanggal 19 Oktober 2016 telah diberitahukan isi putusan perkara tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara kepada Tergugat. Pada tanggal 02 Agustus 2016 kuasa hukum Penggugat telah mengajukan permohonan banding ke Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu 14 hari, sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 dan dilakukan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding semula Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.140/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr. tanggal 21 Juli 2016 dan alasan keberatannya terhadap putusan tersebut sebagaimana terurai dalam memori bandingnya;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang disampaikan oleh Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa tidak ada hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama karena semuanya sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Hakim Tingkat



Pertama dalam putusannya, sehingga keberatan-keberatan tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan sudah seharusnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 140/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr. tanggal 21 Juli 2016 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan didalam putusannya tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 140/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr. tanggal 21 Juli 2016 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut dikuatkan, maka Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan Ketentuan Hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I :**

1. Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 140/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr. tanggal 21 Juli 2016 yang diajukan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Rabu, tanggal 26 Juli 2017 oleh kami : SUDIRMAN WP, SH, MH sebagai Ketua Majelis, DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH, MH dan MOH. EKA KARTIKA EM, SH, M.Hum masing-masing sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 307/PEN/PDT/2017/PT.DKI, tanggal 09 Mei 2017, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding. Putusan mana pada hari Selasa, tanggal 01 Agustus 2017 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, serta SRI LESTARI, SH, MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

DANIEL DALLE PAIRUNAN., SH, MH

SUDIRMAN WP, SH, MH

MOH. EKA KARTIKA EM, SH, MHum

PANITERA PENGGANTI,

SRI LESTARI, SH, MH

Rincian biaya perkara :

Meterai .....	Rp.	6.000,00
Redaksi .....	Rp.	5.000,00
Pemberkasan.....	Rp.	139.000,00+
Jumlah.....	Rp.	150.000,00

Hal. 23 dari 23 hal. Putusan No. 307/PDT/2017/PT. DKI