



## PUTUSAN

No. 273/PDT.G/2013/PN.Jkt.Sel.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**Drs ANDY ISWANTO SALIM**, Tempat / Tanggal lahir : Palembang / 6 September 1967, Pekerjaan : Swasta, Alamat : Jl. Cemara Raya No 57 Perumahan Jaka Permai, Kota Bekasi, dalam hal ini member Kuasa serta menunjuk Domisili Hukum kepada POLTAK PP SIMANJUNTAK, SH.KN, AGUS SISWANTO, SH, YANTA K SURBAKTI, SH, CATHERINE L SIMATUPANG, SH, Advokat - Pengacara – Penasehat Hukum pada Kantor Hukum “ Poltak PP Simanjuntak, SH,KN,& Rekan, di Jl. Taman Tulip III No 35 Taman Galaxi Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 April 2013, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

### M E L A W A N :

**Ny. FAHLENTIN**, Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 30 September 1967, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat : Jln. Tomang Ancak Raya / 10, Rt 008, Rw 001, Kel. Jati Pulo, Kec. Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini member Kuasa kepada : YAHYA ISKANDAR, SH, SAIFUL BAHRI, SH, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor ASA & Lawyer beralamat di Jln. Ulujami Raya No 45 Pesanggrahan Jakarta Selatan, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juni 2013 untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

### PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

TELAH MEMBACA SURAT-SURAT DALAM BERKAS PERKARA ;

TELAH MENDENGAR KETERANGAN KEDUA BELAH PIHAK DAN KETERANGAN SAKSI-SAKSI DARI PIHAK TERGUGAT DIPERSIDANGAN ;

TELAH MEMERIKSA/MEMPERHATIKAN BUKTI-BUKTI SURAT DARI KEDUA BELAH PIHAK DIPERSIDANGAN;

Hal. 1 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tanggal 1 Mei 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 2 Mei 2013 di bawah Register Perkara No.273/PDT.G/2013/PN.Jkt.Sel, telah menggugat Tergugat dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar akhir bulan November 2011, Tergugat datang ke kantor Penggugat di Toko Buah Tropis, Jalan A.Yani, Komp. Ruko Sentral Niaga, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, dengan maksud dalam rangka meminta bantuan kepada Penggugat sehubungan dengan kredit macet (hutang) Tergugat pada Bank Dana Mitra BSD Tangerang sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jaminan tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda (d/h. Jalan Arteri) Rt. 009 Rw. 09, Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 517 / Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 No. 3465/1997 seluas 147 m2 atas nama Nyonya Fahlentini;
2. Bahwa atas permintaan Tergugat tersebut, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan jual beli dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Desember 2011 No. 02 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta dan Akta Kuasa Menjual tanggal 05 Desember 2011 No. 03 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta;
3. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Desember 2011 No. 02 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta dan Akta Kuasa Menjual tanggal 05 Desember 2011 No. 03 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta adalah Akta Otentik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara, sehingga oleh karenanya berlaku mengikat bagi Penggugat dan Tergugat sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara;
4. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Desember 2011 No. 02 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta, disepakati dan diperjanjikan :
  - Tergugat akan menjual kepada Penggugat, tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda (d/h. Jalan Arteri) Rt.09 Rw.09, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota

*Hal. 2 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 517 / Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 No. 3465/1997 seluas 147 m2 atas nama Nyonya Fahlentin

- Harga yang disepakati adalah sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah)
  - Tergugat telah menerima pembayaran sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dari Penggugat.
  - Sisa pembayaran sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) akan dibayar lunas oleh Penggugat paling lambat 6 (enam) bulan sejak penandatanganan akta melalui penyetoran ke rekening Tergugat di Bank Panin, Cabang Cengkareng No. 1805946668
5. Bahwa sebagai tindak lanjut dari Pengikatan Jual Beli, pada tanggal 7 Desember 2011 Penggugat telah melakukan pelunasan kredit macet Tergugat di Bank Dana Mitra BSD Tangerang, dengan melakukan transfer sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) melalui Bank Mandiri ke Bank Dana Mitra BSD Tangerang dan pada tanggal 9 Desember 2011 sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) disetorkan ke Rekening Tergugat di Bank Dana Mitra BSD Tangerang
6. Bahwa adapun pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagai pembeli kepada Tergugat sebagai penjual adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
- Dengan Kwitansi tertanggal 8 November 2011, Tergugat telah menerima sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), yang terdiri dari 2 (dua) Bilyet Giro yang telah dicairkan oleh Tergugat, yaitu:
    - Bilyet Giro (BG) No. Bl. 996870 dengan nominal Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)
    - Bilyet Giro (BG) No. Bl. 996869 dengan nominal Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)
  - Dengan Kwitansi tertanggal 8 Desember 2011, Tergugat telah menerima sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
  - Dengan Kwitansi tertanggal 8 Desember 2011, Tergugat telah menerima sebesar Rp. 550.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), yang terdiri dari :
    - Bilyet Giro (BG) No. Bl. 996872 dengan nominal Rp. 145.000.000,- (Seratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah)
    - Uang tunai sebesar Rp. 405.000.000,- (Empat ratus Lima Juta Rupiah)

Hal. 3 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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

Jumlah pembayaran tersebut termasuk Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang ditransfer melalui Bank Mandiri ke Bank Dana Mitra BSD Tangerang untuk pelunasan kredit macet Tergugat dan sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) yang disetorkan ke Rekening Tergugat di Bank Dana Mitra BSD Tangerang.

7. Bahwa pada sekitar awal bulan April 2012, Tergugat datang dan bertemu Penggugat di Kantor Penggugat di Toko Buah Tropis, Jalan A.Yani, Komp. Ruko Sentral Niaga, Bekasi Selatan, Kota Bekasi dalam rangka pembicaraan Tergugat akan membeli kembali (menebus) sertifikat dan Penggugat minta agar Tergugat membayar dengan cara transfer ke Rekening Penggugat di Bank Mandiri No. 1670088888887 sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah), akan tetapi Tergugat tidak pernah merealisasi pembayaran penebusan tersebut.
8. Bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah melakukan penebusan ke Rekening Penggugat tersebut, maka Penggugat guna memenuhi isi dari Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Desember 2011 No. 02 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta, melakukan pelunasan pembelian sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dengan cara mentransfer dari Bank Danamon Cabang Bekasi ke Rekening Tergugat di Bank Panin, Cabang Cengkareng No. 1805946668 pada tanggal 23 April 2012, masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Desember 2011 No. 02 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta
9. Bahwa akan tetapi pada sekitar awal Bulan Mei 2012, Penggugat diberitahu oleh Pihak Bank Danamon bahwa Rekening Tergugat di Bank Panin, Cabang Cengkareng No. 1805946668 sudah ditutup atas permintaan Tergugat.
10. Bahwa tindakan Tergugat yang menutup Rekening Tergugat di Bank Panin, Cabang Cengkareng No. 1805946668 dengan maksud agar Penggugat tidak dapat melunasi pembayaran sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) adalah tindakan yang tidak sesuai dengan isi perjanjian sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Desember 2011 No. 02 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta.
11. Bahwa oleh karena Tergugat yang sengaja menutup Rekeningnya di Bank Panin, Cabang Cengkareng No. 1805946668, agar Penggugat tidak dapat melunasi pembayaran sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah), mengakibatkan Penggugat tidak dapat melaksanakan dan menandatangani

Hal. 4 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 3 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Desember 2011 No. 02 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta dan merugikan Penggugat sebagai pembeli.

12. Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya, Tergugat dinyatakan Wanprestasi yang merugikan Penggugat. Dan oleh karenanya Tergugat harus dihukum untuk memenuhi semua isi perjanjian dalam Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Desember 2011 No. 02 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta
13. Bahwa selain itu, patutlah Tergugat dihukum untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dan bila perlu Penggugat menggunakan Akta Kuasa Menjual tanggal 05 Desember 2011 No. 03 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta sebagai dasar penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah).
14. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta agar Tergugat mematuhi isi perjanjian dan menerima uang pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya, bahkan dengan Surat Somasi tertanggal 25 April 2012, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan Surat Somasi No. 133/SS/B&P/IV/2012, Perihal Surat Somasi 1 (satu) kepada Penggugat, yang isinya antara lain, menyatakan :
  - Tergugat mengakui benar telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa di Kantor Notaris Ny. Sri Haryati Zahrudin dengan Penggugat.
  - Tergugat mengakui benar telah menerima uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dari Penggugat
  - Tergugat secara sepihak akan membatalkan semua Akta Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual yang dibuat di Notaris Ny. Sri Haryati Zahrudin
15. Bahwa atas Surat Somasi tersebut, Penggugat menilai untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual yang dibuat di Notaris Ny. Sri Haryati Zahrudin tidak dapat dilakukan secara sepihak dan harus

Hal. 5 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### 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

kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian, dan atau melalui gugatan perdata di Pengadilan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHP

16. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mau menerima pelunasan uang sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dan Tergugat sengaja menutup Rekeningnya di Bank Panin, Cabang Cengkareng No. 1805946668, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk menerima sisa pembayaran pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 517 / Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 No. 3465/1997 seluas 147 m2 atas nama Nyonya Fahlentin sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat dan apabila perlu Penggugat dapat menitipkan (consignatie) uang pembayaran pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk diserahkan kepada Tergugat
17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasari oleh bukti-bukti yang kuat dan otentik sebagaimana yang diatur dalam pasal 180 HIR dan telah sesuai dengan SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001, maka mohon terhadap putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi ataupun perlawanan (*Uitvoerbaar bij Voorraad*)
18. Bahwa gugatan diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Desember 2011 No. 02 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta yang berbunyi : Untuk segala akibat yang timbul dari surat akta ini, maka para pihak telah memilih tempat tinggal kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat dan selanjutnya mohon putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi yang merugikan Penggugat ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Desember 2011 No. 02 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat ;

Hal. 6 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Kuasa Menjual tanggal 05 Desember 2011 No. 03 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat ;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa sisa kekurangan pembayaran Penggugat atas pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 517 / Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 No. 3465/1997 seluas 147 m2 atas nama Nyonya Fahlentini adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa pembayaran pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 517 / Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 No. 3465/1997 seluas 147 m2 atas nama Nyonya Fahlentini sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat dan apabila perlu Penggugat dapat menitipkan (*consignatie*) uang pembayaran pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk diserahkan kepada Tergugat ;
7. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dan bila perlu Penggugat menggunakan Akta Kuasa Menjual tanggal 05 Desember 2011 No. 03 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta sebagai dasar penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) ;
8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan (*Uitvoerbaar bij Voorraad*)
9. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ;

Atau : Mohon putusan yang adil

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya POLTAK PP SIMANJUNTAK, SH.KN berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2013, sedangkan untuk Tergugat datang menghadap kuasanya SAIFUL BAHRI, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2013;

*Hal. 7 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR jo PERMA No. 1 Tahun 2008 dalam perkara ini telah diupayakan perdamaian/ mediasi diantara para pihak yang berperkara dengan menunjuk Sdr. SYAMSUL EDI, SH, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku Mediator, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil/gagal sesuai laporan Mediator tanggal 15 Juli 2013, sehingga karenanya Penggugat dipersilahkan untuk membacakan Surat Gugatannya, dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya atau tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 30 Juli 2013 sebagai berikut :

### DALAM KONVENSİ ;

1. Bahwa tergugat Konpensi menolak gugatan Penggugat Konpensi secara keseluruhan Kecuali yang diakui secara tegas oleh tergugat konpensi.
2. Bahwa setelah Tergugat Konpensi diperkenalkan kepada Penggugat Konpensi oleh rekannya yang bernama Surya Wirawan antara Penggugat Konpensi dengan Tergugat Konpensi tidak pernah membicarakan soal pelepasan Hak atau jual beli tanah dan bangunan milik tergugat konpensi, apalagi kesepakatan ,baik secara lisan maupun secara tertulis atas tanah dan bangunan milik tergugat konpensi yang terletak di Jln, Iskandar Muda Rt.09, Rw, 09, Kel, Kebayoran lama Selatan, Kec, Kebayoran lama, Jakarta - Selatan, yang terjadi adalah membahas soal pinjaman uang dengan jaminan uang sertifikat tanah
3. Bahwa sehubungan dengan maksud tergugat konpensi meminjam uang kepada Penggugat konpensi dengan tujuan untuk menebus sertifikat tanah milik tergugat konpensi, penggugat konpensi membuat catatan atau tulisan diatas selebar kertas yang isinya adalah:

Penggugat konpensi menyetujui untuk memberikan dana pinjaman sebesar Rp 1.500 000 000 (satu milyar lima ratus juta)dipotong untuk biaya administrasi 10% sebesar Rp,150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), uang deposit sebesar 5% dari NJOP sebesar Rp 90.000.000 (Sembilan puluh juta rupiah), juga dipotong Deviden 4%, istilah yang dipakai penggugat konpensi, sebetulnya potongan bunga sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), menebus sertifikat di BPR sebesar Rp 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta), kemudian dipotong bunga untuk bulan Februari dan Maret jatuh tempo tanggal 7 Maret, tahun 2012 sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta

Hal. 8 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel





rupiah) yang seharusnya sebesar Rp 120.000.000, karena langsung dipotong 2 (dua) bulan oleh penggugat konpensi jadi diberikan discount Rp 20.000.000 (dua puluh juta) oleh Penggugat konpensi.

4. Bahwa setelah dipotong langsung dimuka sesuai yang dijelaskan dalam poin 3 diatas dan juga untuk menebus sertifikat tanah di BPR sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta), dana pinjaman yang diterima tergugat konpensi adalah sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), yang kemudian penggugat konpensi dengan tergugat konpensi menanda tangani kertas catatan transaksi potongan yang tergugat konpensi uraikan pada poin 3 diatas yang isinya ditulis oleh penggugat konpensi
5. Bahwa benar tergugat konpensi telah menanda tangani akte pengikatan jual beli tertanggal 5 Desember 2011 dan akte kuasa menjual, dimana pada awal pembicaraan tidak pernah disinggung dan tidak ada dalam rencana membuat akte pengikatan jual beli, hal tersebut terjadi karena adanya tipu daya dari sdr Surya Wirawan selaku perantara dan tipu daya dari penggugat konpensi.
6. Bahwa soal bukti kwitansi yang dinyatakan sebagai bukti pembayaran adalah tidak benar, terutama kwitansi tertanggal 8 Desember 2011 senilai Rp 750.000.000, kwitansi yang tergugat konpensi tanda tangani saat itu masih dalam kondisi belum ada tulisan atau kosong dan penggugat konpensi menyatakan saat ditanda tangani, kalau kwitansinya ditanda tangani saja, nanti akan dicantumkan keterangan pinjaman dg potongan yang tercatat diatas kertas yang sudah ditanda tangani oleh penggugat konpensi dan tergugat konpensi.
7. Bahwa sehubungan dengan adanya proses pinjaman tergugat konpensi kepada penggugat konpensi sampai terjadinya penanda tanganan akte pengikatan jual beli dan kuasa menjual tergugat konpensi telah melaporkan penggugat konpensi ke Polda Metro Jaya, dan penyidik sudah menetapkan sdr Andi sebagai tersangka tindak pidana penipuan, dan pihak penyidik juga sudah memperoleh penetapan izin untuk melakukan penyitaan dokumen dari Pengadilan Negeri Bekasi yang dilegalisir oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dokumen termasuk diantaranya sertifikat tanah No 517 atas nama Fahlentin dari penguasaan sdr. Andi atau penggugat konpensi.

#### **DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa penggugat rekonsensi sudah berusaha menghubungi bahkan bertemu

*Hal. 9 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tergugat rekonsensi untuk membicarakan penebusan sertifikat yang dijadikan jaminan pinjaman kepada tergugat rekonsensi, namun selalu dijanjikan oleh tergugat rekonsensi;

2. Bahwa pada tanggal 8 Maret 2012 Tergugat Rekonsensi menanyakan soal pembayaran bunga, sementara pada tanggal 6 Maret sudah ada pembicaraan untuk menebus sertifikat dari tergugat rekonsensi sehingga untuk pembayaran Bunga bulan April 2012 belum sempat dibayarkan dan akan dikalkulasikan jumlahnya menjadi satu kesatuan dengan nilai penebusan, namun belum terlaksana ;
3. Bahwa pada tanggal 4 April 2012 penggugat rekonsensi minta bantuan kepada saya untuk menemui tergugat rekonsensi dalam rangka melakukan penebusan sertifikat atas nama penggugat rekonsensi, dan saya bertemu dg tergugat rekonsensi di salah satu Bank. dan dalam pertemuan saat itu tergugat rekonsensi bersedia untuk menyerahkan sertifikat dengan syarat uang penebusannya ditransfer lebih dulu ke rekening tergugat rekonsensi sebesar Rp 1.900 000 000 (satu miliar Sembilan ratus juta ) sedangkan sertifikatnya akan diserahkan 4 (empat ) hari kemudian setelah uangnya sudah dikirim ke rekening tergugat rekonsensi ;
4. Bahwa Penggugat Rekonsensi juga pernah menggunakan jasa pengacara dari Law Office Banua SH &partner untuk memediasikan dan menyelesaikan penebusan sertifikat milik penggugat Rekonsensi kepada tergugat rekonsensi yang dijadikan jaminan atas pinjaman uang penggugat rekonsensi sebesar Rp 1.500 000 000 kepada tergugat rekonsensi;
5. Bahwa setelah beberapa kali penggugat rekonsensi bertemu dengan tergugat rekonsensi dengan maksud menebus sertifikat sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh Tergugat rekonsensi ,Penggugat Rekonsensi masih terus berusaha untuk mengembalikan uang pinjaman atau menebus sertifikat dari pihak Tergugat rekonsensi dan terus berharap agar Tergugat Rekonsensi dengan secara baik dan benar memberikan kesempatan kepada Penggugat Rekonsensi untuk mendapatkan kembali hak miliknya yaitu memperoleh kembali sertifikat tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sultan Iskandar Muda, Kel, Kebayoran lama Selatan, Kec, Kebayoran Lama, Jakarta-Selatan dengan mengembalikan sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonsensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutus perkara a

Hal. 10 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI.

1. Menolak gugatan Penggugat dalam konvensi untuk seluruhnya.
2. Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tanggal 22 Agustus 2013 dan atas Replik tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tanggal 3 September 2013;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-15 sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Sertipikat Hak Milik No. 517 / Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi No. 3465 / 1997 tanggal 28 Juli 1997, Luas 147 m2, atas nama Nyonya Fahlentini, (sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Desember 2011 No. 02 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta, (sesuai dengan asli) ;
3. Bukti P-3 : Akta Kuasa Menjual tanggal 05 Desember 2011 No. 03 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta, (sesuai dengan asli) ;
4. Bukti P-4 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang — Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010, NOP : 31.71.010.002.018-0215.0, Letak Objek Pajak, Sultan Iskandar Muda 7-E, Rt.009 Rw.09, Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Nama dan Alamat Wajib Pajak : Fahlentini, Tomang Ancak 10 Rt. 008 Rw. 01, Jati Pulo Jakarta Barat, (sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Aplikasi Setoran tertanggal 7 Desember 2011 yang dilakukan oleh Drs. Andy Iswanto Salim (Penggugat) melalui Bank Mandiri yang ditujukan kepada PT. Bank BPR Dana Mitra Megah BSD Tangerang No. Rekening 155 00 01 828741 sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), (sesuai dengan asli);
6. Bukti P-6 : Slip Setoran BPR Dana Mitra Megah tanggal 9 Desember 2011 yang dilakukan oleh Drs. Andy Iswanto Salim (Penggugat) yang ditujukan ke No. Rekening 0030002030 atas nama Fahlentini

Hal. 11 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 50.000.000,-(Lima Puluh Juta Rupiah), (sesuai dengan asli);

7. Bukti P-7 : Kwitansi Tanda Terima Uang tanggal 8 November 2011 yang ditandatangani oleh Tergugat sebesar Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta Rupiah), (sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Kwitansi Tanda Terima Uang tanggal 8 Desember 2011 yang ditandatangani oleh Tergugat sebesar Rp 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), (sesuai dengan asli);
9. Bukti P-9 : Kwitansi Tanda Terima Uang tanggal 8 Desember 2011 yang ditandatangani oleh Tergugat sebesar Rp 550.000.000,- (Lima ratus lima puluh juta Rupiah), (sesuai dengan asli);
10. Bukti P-10 : Aplikasi Transfer No. 3874975 tanggal 24 April 2012 Bank Danamon, Cabang A. Yani Bekasi sejumlah Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah), Nama Pengirim : Andy Iswanto Salim, 31. Cemara Raya No. 57 Jaka Permai, Bekasi Barat, Nama Penerima : Fahlentini, No. Rekening 180594 — 6668 pada Panin Bank Cabang Taman Semanan Cengkareng, dengan Berita : Sisa Pelunasan transaksi Ruko 31. Arteri a/n. Fahlentini,(Foto copy) ;
11. Bukti P-11 : Pemberitahuan dari PT. Bank Danamon Indonesia / Single Credit (Confirmation Advice) mengenai Rekening Fahlentini pada PT. Bank Panin KCP. Semanan Indah telah ditutup, (sesuai dengan asli) ;
12. Bukti P-12 : Surat Somasi dari Kuasa Tergugat tanggal 25 April 2012 No. 133/SS/B&P/IV/2012 kepada Penggugat, (sesuai dengan asli);
13. Bukti P-13 : Foto foto Tergugat ketika menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli (Bukti P 2) dan akta Kuasa Menjual (Bukti P 3) dihadapan Ny Sri Haryati Zahrudin ,SH Notaris di Jakarta, (Asli);
14. Bukti P-14 : Foto foto Tergugat ketika menerima uang pembayaran dari Penggugat Di Bank, (Asli) ;
15. Bukti P-15 : Sertifikat Hak Tanggungan No 1107/2011 tanggal 3 Maret 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, (sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T- 4 sebagai berikut :

Hal. 12 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T – 1 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Andy Iswanto Salim yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah Bekasi (Foto Copy);
2. Bukti T – 2 : Surat yang ditanda tangani oleh pihak Penggugat dan Tergugat (sesuai dengan asli);
3. Bukti T – 3 : Akte Perjanjian dan Pengakuan Hutang tertanggal 15 Desember 2011 antara Ny. Fahlentini dengan Sdr. Surya Wirawan Lim Bsc yang dibuat dan ditanda tangani serta dicatat oleh notaris Sri Haryati Bahrudin (sesuai dengan asli);
4. Bukti T – 4 : Surat Tanda Bukti Lapori Polisi No. LP / 2785 / VIII / 2012 / PMJ / Direskrim tanggal 06 Agustus 2012 (sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas, Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama saksi SAMBUDI NUGROHO dan Saksi WARSITI, setelah disumpah sesuai dengan agamanya, masing-masing pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

## 1. Saksi SAMBUDI NUGROHO :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa saksi kenal dalam rangka peminjaman dengan jaminan sertifikat peminjaman dana Pak Andy dan Ibu Fahlentini sebesar 1,5 Milyar dengan jaminan sertifikat Ruko;
- Bahwa awal mula saksi bertemu dengan Pak Andi diperkenalkan oleh Pak Irwan untuk proses peminjaman dana dengan jaminan sertifikat Ruko Ibu Fahlentini, setelah selesai proses pertemuan sampailah ke Kantor Pak Andy untuk penyelesaian pembayaran, pengambilan sertifikat dulu, setelah sertifikat diserahkan lalu pembayaran;
- Bahwa Nilai semuanya Rp.1,5 Milyar, tetapi yang diterima tidak sebesar itu karena ada potongan potongan bunga, karena coret coretnya ada waktu itu;
- Bahwa yang menulis bukti T-2 adalah Pak Andy;
- Bahwa saksi mengetahui Ibu Fahlentini tanda tangan;
- Bahwa yang tahu persis potongan potongan berapa totalnya adalah Ibu Fahlentini, saksi hanya menyaksikan, tapi saksi tahu, semuanya catatan Pak Andy;
- Bahwa saksi mengetahui Bukti T-3 dan isinya tentang peminjaman Antara Pak Irwan dan Ibu Fahlentini sebesar Rp 176.500.000,-
- Bahwa Hubungan Pak Irwan dengan Pak Andi saksi kurang tahu, mungkin hanya teman;

Hal. 13 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengikuti semua proses antara Pak Andi, Pak Irawan, Ibu Fahlentini, Juga didalam proses di Notaris, Kalau dalam ruangan Notaris saksi tidak ikut, hanya Pak Andi, Pak Irawan, Ibu Fahlentini dan isterinya Pak Andy;
- Bahwa mereka ke Notaris untuk Pengikatan dengan Jaminan dan saksi mengetahui Bukti P-2;
- Bahwa saksi mengetahui Fahlentini datang Ke kantor Notaris, Janjian Pak Andy, Pak Irawan dan Fahlentini dan saksi mengetahui Bukti T-3 dan yang tanda tangan Pak Andy dan Ibu Fahlentini;
- Bahwa saksi mengetahui Bukti P-13 yaitu Foto waktu di Notaris dan Bukti P-14 yaitu Foto dalam rangka penyerahan pinjaman;

## 2. Saksi WARSITI :

- Bahwa saksi kenal dengan Pak Andy , kenal karena Ibu Fahlentini dan saksi adalah teman Ibu Fahlentini;
- Bahwa Ibu Fahlentini punya utang sebesar Rp.1,5 Milyar sama Pak Andy, waktu ada penebusan ke BPR yaitu sertifikat;
- Bahwa yang saksi tahu pinjam meminjam dengan bunga untuk penebusan ke BPR, waktu itu ada semacam gambaran dulu, gambaran coret coretan bahwa hutang ada bunganya;
- Bahwa saksi mengetahui Bukti T-2 yang membuat adalah Pak Andi ;
- Bahwa proses perpindahan sertifikat dari BPR ke Pak Andy, yang tebus langsung ke BPR Pak Andy, dari BPR Langsung diterima Pak Andi;
- Bahwa waktu itu Perjanjian Jual Beli belum dibuat ;
- Bahwa ada perjanjian selama 6 bulan tidak bisa membayar akan terjadi penjualan tapi sebelum tiga bulan Fahlentini sudah mau menebus, dan bertemu dengan pak Andy tapi pak Andy maunya uang dulu, ditransfer, maunya Ibu Fahlentini ada uang ada sertifikat;
- Bahwa saksi ikut proses dari awal dan ikut pergi ke Notaris tapi tidak ikut masuk keruangan Notaris;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-2, P-3 dan yang tanda tangan adalah Fahlentini;
- Apakah saksi mengetahui Bukti P-7, P-8, P-9 tapi saksi tidak mengetahui Bukti P-5, P-6;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat telah mengajukan kesimpulannya, masing-masing tanggal 29 Oktober 2013;

Hal. 14 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon dijatuhkan Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dalam Putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM KONVENSI

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 atas tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jln. Sultan Iskandar Muda (d/h Jl. Arteri) RT. 009 RW. 09, Kel. Kebayoran Lama Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 517/Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 No. 3465/1997 seluas 147 M2 atas nama Ny. Fahlentin, dan Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp.1.500.000.000,- dari harga yang telah disepakati sebesar Rp.1.900.000.000,-, namun ketika Penggugat hendak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.400.000.000,- dengan cara mentransfer rekening milik Tergugat di Bank Panin Cabang Cengkareng, ternyata rekening Tergugat tersebut sudah ditutup atas permintaan Tergugat, sehingga hal ini menyebabkan Penggugat tidak bisa melunasi pembayaran yang telah disepakati, sehingga Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat didalam jawabannya telah menyangkal adanya kesepakatan sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli, karena menurut Tergugat yang terjadi adalah pinjam meminjam uang;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat, maka menurut ketentuan Pasal 163 HIR Penggugat haruslah terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan

Hal. 15 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti P-15, sedangkan untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-4 serta mengajukan 2 orang saksi dibawah sumpah yaitu saksi Sambudi Nugroho dan Saksi Warsiti ;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat maupun Tergugat, maka yang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu adalah perjanjian apa yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat dan sampai sejauh mana perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dari gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat bermula dari kedatangan Tergugat ke kantor Penggugat dengan tujuan meminta bantuan Penggugat sehubungan dengan macetnya kredit Tergugat di Bank Dana Mitra Tangerang, dengan jaminan berupa SHM No.517/Kebayoran Lama Selatan, seluas 147 M2, atas nama Ny. Fahlintin dan diawali pertemuan itu akhirnya Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan jual beli dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 dan Akta Kuasa Menjual tanggal 5 Desember 2011 dan kedua Akta tersebut oleh Penggugat diajukan sebagai bukti P-2 dan bukti P-3;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-2 menyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan jual beli sebidang tanah beserta bangunan diatasnya sebagaimana disebut dalam SHM no. 517/Kebayoran Lama Selatan seluas 147 m2 atas nama Ny. Fahlintin dengan harga Rp.1.900.000.000,- dan dari harga tersebut, Penggugat telah membayar kepada Tergugat sebesar Rp.1.500.000.000,- sedangkan sisanya sebesar Rp.400.000.000,- akan dibayar paling lambat dalam waktu 6 (enam) bulan sejak kesepakatan dibuat dengan cara menyetor ke rekening Tergugat di Bank Panin Cabang Cengkareng;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3, Tergugat juga telah memberikan kuasa khusus kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menjual dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 517/Kebayoran Lama Selatan atas nama Ny. Fahlintin (bukti P-1);

Menimbang, bahwa adanya bukti P-2 dan P-3 diatas, dikuatkan oleh keterangan saksi Sambudi Nugroho dan saksi Warsiti yang menerangkan bahwa Para saksi mengikuti semua proses antara Andy Iswanto (Penggugat) dengan Ny. Fahlintin (Tergugat) di Kantor Notaris Ny. Sri Haryati Zahrudin, SH untuk membuat dan menandatangani Akta No. 02 berupa Akta Pengikatan Jual Beli dan

Hal. 16 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta No. 03 berupa Akta Kuasa Menjual, masing-masing tanggal 5 Desember 2011 (bukti P-2 dan P-3), tetapi para saksi pada saat penandatanganan akta-akta tersebut tidak melihat, karena para saksi tidak ikut masuk kedalam ruangan Notaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, P-6, P-7, P-8 dan bukti P-9, Penggugat telah melakukan pembayaran-pembayaran kepada Tergugat dan berdasarkan bukti P-10 dan P-11, ketika Penggugat hendak melunasi harga tanah dan bangunan termaksud dalam bukti P-1, ternyata rekening Tergugat di Bank Panin Cabang Taman Semanan Cengkareng, ternyata rekening Tergugat telah ditutup, sehingga Penggugat tidak bisa melunasi harga tanah dan bangunan yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa setelah meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, selanjutnya akan dipertimbangkan sejauh mana perjanjian-perjanjian yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat mengikat mereka;

Menimbang, bahwa bukti P-2 apabila diklasifikasikan dalam macam-macam alat bukti adalah termasuk dalam akta otentik yang nilai pembuktiannya adalah sebagai bukti yang sempurna dan mengikat bagi kedua belah pihak, dan oleh karena bukti P-2 tersebut isinya adalah tentang kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yang mengikatkan diri untuk melakukan jual beli atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 517/Kebayoran Lama Selatan atas nama Ny. Fahlentini, maka ketika setelah akta itu ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, maka segala sesuatu yang termuat didalam akta tersebut haruslah dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana layaknya melaksanakan perintah undang-undang;

Menimbang, bahwa didalam bukti P-2 dengan tegas juga telah diatur hak dan kewajiban dari Penggugat dan Tergugat, yang pada pokoknya bahwa Tergugat telah menerima uang pembayaran dari Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dari harga yang telah disepakati sebesar Rp.1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) akan dibayar dalam tenggang waktu 6 (enam) bulan, akan tetapi ketika Penggugat mau melunasinya, Tergugat telah menutup rekeningnya di Bank Panin Cengkareng;

Menimbang, bahwa kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuat sebagaimana diuraikan dalam bukti P-2 diatas, Tergugat telah menyangkal dengan mengatakan bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat bukanlah jual beli melainkan pinjam meminjam uang, akan tetapi dari bukti-bukti yang diajukan oleh

Hal. 17 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat semuanya berupa Akta dibawah tangan yang tidak mempunyai nilai pembuktian, sehingga bukti-bukti dari Tergugat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan pokok-pokok gugatannya, akan tetapi tentang petitum gugatan mana yang akan dikabulkan Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam pertimbangan-pertimbangan selanjutnya;

Menimbang, bahwa didalam bukti P-2 telah diatur bahwa mengenai kekurangan dari harga pembelian tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 517/Kebayoran Lama Selatan akan dibayar dalam tenggang waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak akta ditandatangani, akan tetapi ketika Penggugat mau membayar ke nomor rekening Tergugat, nomor rekening tersebut telah ditutup oleh Tergugat, sehingga dengan demikian, maka Tergugat telah mengingkari perjanjian yang telah dibuat bersama-sama dengan Penggugat, sehingga oleh karena mana, tindakan Tergugat dapat dikatakan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);

Menimbang, bahwa selanjutnya permohonan dalam petitum ke-2, ke-3 dan ke-4 gugatan Penggugat sudah sepatutnya dikabulkan, dengan alasan karena seperti telah dipertimbangkan diatas bahwa bukti P-2 dan P-3 adalah merupakan akta yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris, sehingga Akta No. 02 tertanggal 5 Desember 2011 berupa Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 03 tertanggal 5 Desember 2011 berupa Akta Kuasa Menjual yang masing-masing dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Ny. Sri Haryati Zahrudin, SH adalah merupakan akta-akta yang sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan Penggugat dalam petitum ke-5 gugatan Penggugat, juga beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, dengan alasan karena didalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 5 Desember 2011 telah dinyatakan bahwa Penggugat telah membayar kepada Tergugat sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dari harga yang telah disepakati sebesar Rp.1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah), sehingga sisanya adalah sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan Ingkar Janji (Wanprestasi), maka melalui Putusan Pengadilan sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk menerima sisa pembayaran pembelian tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 517/Kebayoran Lama Selatan, Gambar

Hal. 18 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi tanggal 28 Juli 1997 No. 3465/1997 seluas 147 M2, atas nama Ny. Fahlentini sebesar Rp.400.000.000,- dari Penggugat dan bila perlu Penggugat dapat menitipkan (*consignatie*) uang pembayaran pelunasan sebesar Rp.400.000.000,- serta atas dasar *Ex Aequo Et Bono* atau mohon Putusan yang seadil-adilnya, maka Petitum ke-6 dan ke-7 gugatan Penggugat tersebut oleh Majelis Hakim diadakan perubahan, pengurangan dan penambahan, sehingga Petitum ke-6 dan ke-7 gugatan Penggugat selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

6. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa pembayaran pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 517 / Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 No. 3465/1997 seluas 147 m2 atas nama Ny. Fahlentini sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat dan apabila *Tergugat tidak bersedia menerima sisa pembayaran pembelian tersebut*, Penggugat dapat menitipkan (*consignatie*) uang pembayaran pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk diserahkan kepada Tergugat ;
7. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dan apabila *Tergugat tidak bersedia melaksanakan penandatanganan*, Penggugat dapat menggunakan Akta Kuasa Menjual tanggal 05 Desember 2011 No. 03 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta sebagai dasar penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) ;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum ke-8 Gugatan Penggugat haruslah ditolak dengan alasan karena putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dapat dikabulkan apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

### DALAM REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Hal. 19 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang diuraikan dalam gugatan rekonvensinya, selanjutnya Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon agar hubungannya dengan Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi ditetapkan sebagai perjanjian pinjam meminjam uang, dengan jaminan sertifikat tanah dan menyatakan agar Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 517/Kebayoran Lama Selatan kepada Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat dalam Konvensi serta menyatakan agar Tergugat dalam Rekonvensi membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 02 Tanggal 5 Desember 2011 dan Akta Kuasa Menjual No. 03 tanggal 5 Desember 2011 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Ny. Sri Haryati Zahrudin, SH;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dalam Rekonvensi /Tergugat dalam Konvensi telah mengajukan bukti T-1 sampai dengan bukti T-4 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan Konvensi diatas, dari bukti-bukti surat yaitu Bukti T-1 sampai dengan bukti T-4 serta keterangan 2 orang saksi dibawah sumpah yaitu saksi Sambudi Nugroho dan Saksi Warsiti yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak ada satu buktipun yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang dapat mematahkan keberadaan bukti P-2 dan P-3 dan bahkan dalam bukti P-12, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah mengakui kebenaran dari akta-akta sebagaimana dalam bukti P-2 dan P-3 tersebut, sehingga dengan demikian, maka seluruh petitum gugatan dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah tidak beralasan menurut hukum, sehingga dengan demikian gugatan dalam Rekonvensi tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dikabulkan, maka Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Pasal 163 HIR dan Pasal-pasal dari Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan;

Hal. 20 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



## MENGADILI

### DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 No. 02 yang dibuat dihadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, SH Notaris di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Kuasa Menjual tanggal 05 Desember 2011 No. 03 yang dibuat dihadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, SH Notaris di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa sisa kekurangan pembayaran Penggugat atas pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 517/Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 No. 3465/1997 seluas 147 M2 atas nama Ny. Fahlentini adalah sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa pembayaran pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 517 / Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 No. 3465/1997 seluas 147 m2 atas nama Ny. Fahlentini sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat dan apabila *Tergugat tidak bersedia menerima sisa pembayaran pembelian tersebut*, Penggugat dapat menitipkan (*consignatie*) uang pembayaran pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk diserahkan kepada Tergugat ;
7. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dan *apabila Tergugat tidak bersedia melaksanakan penandatanganan*, Penggugat dapat menggunakan Akta Kuasa Menjual tanggal 05 Desember 2011 No. 03 yang dibuat dihadapan Ny. Sri. Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta sebagai dasar penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah

Hal. 21 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat membayar sisa pelunasan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) ;

8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. Rp.416.000,- (Empat Ratus Enam Belas Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari KAMIS tanggal 21 NOVEMBER 2013 oleh kami: **Dr.H.SUPRAPTO, SH.,M.Hum.**, Sebagai Hakim Ketua, **DAHMIWIRDA. D., SH.,MH.**, dan **MADE SUTRISNA, SH.,MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **28 NOVEMBER 2013** oleh Hakim Ketua dan Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **MANUNTINGI SJAMSUDDIN, SH.** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

**DAHMIWIRDA D., SH.,MH.**

**Dr. H. SUPRAPTO, SH.,M.Hum.**

**MADE SUTRISNA, SH.,MH.**

PANITERA PENGGANTI

**MANUNTINGI SJAMSUDDIN, SH.**

### Biaya – Biaya :

Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
ATK	:	Rp.	75.000,-
Panggilan	:	Rp.	300.000,-
Meterai	:	Rp.	6.000,-
Redaksi	:	Rp.	5.000,-
Total	:	Rp.	416.000,-

Hal. 22 dari 22 hal. Putusan No. 273/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

### 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)