



P U T U S A N

Nomor : 184/ Pdt.G / 2009 / PN.Jkt.Ut.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ARBAIN , beralamat di Jl. Danau Agung 14, No. 30 , Sunter Agung , Kel. Tanjung Priok ,Jakarta Utara , dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : ANTONI BANGUN, SH, MARTINUS SIMBOLON, SH, JANSEN GINTING, SH dan M. YUSUF HASIBUAN, SH, Advokat dan Asisten Advokat , berkantor di Kantor Advokat Antoni Bangun & Rekan di Gedung Jaya Lt. 7 Ruang 702 Jl. MH. Thamrin No. 12, Jakarta , berdasarkan surat kuasa khusus No.017/SK-AB&R/IV/2009 tertanggal 27-4-2009 ;

Selanjutnya disebut sebagai : PENGGUGAT ;

M E L A W A N

PT. TIWA MUDA CONTRACTOR , beralamat di Gedung Graha NSB Group Jl. Arya Putra Raya No. 4, Real Estate Bukit Nusa Indah (Annex Bintaro Jaya Sektor 9), Ciputat, Tangerang ,

Selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 08 Juni 2009 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 08 Juni 2009 dibawah register No. 184/Pdt/G/2009/PN.Jkt.Ut. dan perbaikan gugatan tertanggal 18 Nopember 2009, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. TENTANG PEMILIHAN DOMISILI HUKUM

- 1 Bahwa ketentuan Pasal 118 Ayat (4) HIR pada intinya menyatakan bahwa jika dengan suatu akta telah dipilih tempat tinggal , maka jika dikehendaki , Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada Ketua

Hal 1 dari 16 Hal. Putusan No.184/Pdt/G.2009/PN.Jkt.Ut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri yang mempunyai wilayah hukum yang meliputi tempat tinggal pilihan yang dinyatakan didalam akta tersebut ;

- 2 Bahwa pemilihan domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat , sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 17 Akta Perjanjian Pengikatann Jual Beli Nomor 18 , tertanggal 12 Juni 1982 yang dibuat dihadapan Moendjiati Soegito, SH , Notaris di Jakarta, sehingga berdasarkan hal tersebut serta ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR , Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

B TENTANG DUDUK SOAL :

- 1 Bahwa antara Penggugat dan Tergugat , terikat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 , tertanggal 12 Juni 1982 yang dibuat di hadapan Moendjiati Soegito, SH, Notaris di Jakarta atas 1 (satu) bidang tanah seluas 312 m² (tiga ratus dua belas meter persegi) terletak didalam Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta , setempat di kenal sebagai Proyek Otorita Sunter , Taman Nyiur, yaitu : Blok T, Kapling Nomor 1 (Bukti P-1) ;
- 2 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut (vide bukti P-1), Penggugat dan Tergugat telah sepakat bahwa harga tanah tersebut sebesar Rp. 11.000,- (sebelas ribu rupiah) untuk setiap meter persegi , sehingga untuk seluruh tanah seluas 312 m² (tiga ratus dua belas meter persegi) adalah sebesar Rp. 3.432.000,- (tiga juta empat ratus tiga puluh dua ribu rupiah) . Berkenaan dengan hal itu Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Sejumlah Rp. 3.088.800,- (tiga juta delapan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah) , telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebelum penandatanganan PPJB tersebut ;
 - a Sisanya sejumlah Rp. 343.000,- (tiga ratus empat puluh tiga ribu rupiah) akan dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat setelah Sertifikat atas tanah telah diperoleh oleh Penggugat dari Tergugat ;
- 3 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 , tertanggal 12 Juni 1982 yang dibuat di hadapan Moendjiati Soegito, SH , Notaris di Jakarta, Tergugat berjanji



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menyerahkan Sertifikat tanah atas nama Penggugat kepada Pengugat dalam waktu 12 bulan sejak tanggal Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, namun hingga saat ini Sertifikat tersebut tidak pernah diterima oleh Penggugat ;

Untuk lebih lengkapnya , kami kutib ketentuan Pasal 6 ayat (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18, tertanggal 12 Juni 1982 , yang berbunyi sebagai berikut :

“ Pihak pertama berjanji untuk mengusahakan sedemikian rupa sehingga untuk tanah tersebut dapat langsung diperoleh sertifikat tanah yang tertulis atas nama Pihak Kedua untuk kemudian menyerahkan kepada Pihak Kedua dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal akta ini, dan segala biaya untuk memperoleh sertifikat tanah tersebut keatas nama Pihak Kedua , sepenuhnya merupakan beban Pihak Pertama . “ ;

- 4 Bahwa hak atas tanah yang akan diperoleh Penggugat dan Tergugat adalah Hak Guna Bangunan , sesuai dengan Pasal 7 ayat (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 , tertanggal 12 Juni 1982 yang dibuat di hadapan Moendjiati Soegito , SH, Niotaris di Jakarta ;

Untuk lebih lengkapnya, kami kutib ketentuan Pasal 7 Ayat (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18, tertanggal 12 Juni 1982, yang berbunyi sebagai berikut :

“ Hak atas tanah yang akan didapat atas tanah tersebut adalah Hak Guna Bangunan “ ;

- 5 Bahwa untuk memperoleh Sertifikat HGB atas nama Penggugat , Tergugat telah mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut sebagaimana surat Nomor : 34/D/-1.711 , tanggal 06 Desember 1995, Perihal : Rekomendasi Pengukuran dan Hak Atas Tanah seluas \pm 312 m² di Blok T No. 1 areal PT. Tiwa Muda Contractor Kel. Sunter Agung , Kec. Tg. Priok , Kotamadya Jakarta Utara . Untuk itu telah pula dilakukan pembayaran atau pelunasan biaya pembangunan Prasarana Umum / Bangunan sebesar Rp. 15.266.066 (lima belas juta dua ratus enam puluh enam ribu enam rupiah) kepada Kantor Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta , pada tanggal 04 Desember 1995 (Bukti P-2) namun hingga saat ini Tergugat tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah tersebut kepada Penggugat ;

Hal 3 dari 16 Hal. Putusan No.184/Pdt/G.2009/PN.Jkt.Ut



- 6 Bahwa di tengah proses permohonan hak atas tanah tersebut sedang berlangsung, sebagian objek tanah tersebut di jual lagi oleh Tergugat kepada Dharmadi Budiman, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 263, tertanggal 27 Februari 1995 yang dibuat di hadapan Moendjiati Soegito, SH, Notaris di Jakarta (Notaris yang sama) atas 1 (satu) bidang tanah seluas 282 m2 (dua ratus delapan puluh dua meter persegi) yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta , setempat di kenal sebagai proyek Otorita Sunter, yang terletak di Blok T , Kaveling Nomor 1 (Bukti P-3) ;

Tanah tersebut merupakan bagian dari tanah seluas 312 m2 (tiga ratus dua belas meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 , tertanggal 12 Juni 1982 yang dibuat di hadapan Moendjiati Soegito, SH, Notaris di Jakarta (vide bukti P-1) ;

- 7 Bahwa saat ini tanah seluas 282 m2 (dua ratus delapan puluh dua meter persegi) tersebut fisiknya telah dikuasai oleh Dharmadi Budiman dengan memperoleh Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 30 tahun sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara Nomor : SK.398/728-550.1-09.05-2004 (Bukti P-4) ;
- 8 Bahwa dengan lewatnya waktu untuk memenuhi menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat , maka sesuai ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata , Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan / atau lalai dalam memenuhi kewajibannya yang diuraikan dalam Pasal 6 ayat (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18 , tertanggal 12 Juni 1982 dan untuk meminta pertanggungjawaban atas perbuatan Tergugat tersebut ;
- 9 Bahwa Penggugat telah berusaha mencari tahu keberadaan Tergugat yang telah berpindah-pindah alamat kantor, dan akhirnya berdasarkan informasi dan keterangan yang diperoleh dari Badan Pengendali Pembangunan oleh Pengembang Wilayah Kotamadya Jakarta Utara (BP3W), diketahui alamat kantor Tergugat adalah Gedung Graha NSB Group, Jl. Arya Putra Raya No. 4 , Real Estate Bukit Nusa Indah (Annex Bintaro Jaya Sektor 9) Ciputat-Tangerang 15414, sebagaimana surat Nomor : 616/D/-1.711, tertanggal 20 Mei 2009 (bukti P-5) ;
- 10 Bahwa dengan diperolehnya alamat kantor Tergugat tersebut, maka pada tanggal 30 April 2009, Penggugat telah menyampaikan Somasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Teguran) No : Somasi -001/AB&R/IV/2009 kepada Tergugat ke alamat Jl. Arya Putra Raya No. 4 , Real Estate Bukit Nusa Indah, Ciputat , Tangerang. Ternyata keberadaan kantor Tergugat satu-kesatuan dengan lokasi Komplek Lembaga Pendidikan Yayasan Arahman (SD,SMP,SMK Dwi Putra), namun hingga saat ini, somasi tersebut tidak memperoleh tanggapan dan jawaban dari Tergugat (Bukti P-6) ;

11 Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas, maka terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan / atau lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 18, tertanggal 12 Juni 1982 yang dibuat di hadapan Moendjiati Soegito, SH, Notaris di Jakarta , sehingga Tergugat harus memberikan penggantian biaya , ganti rugi dan denda / bunga sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Persata. Nilai kerugian atas tanah tersebut diperhitungkan berdasarkan penilaian harga tanah saat ini sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1001 K/Sip/1972, tertanggal 17 Januari 1973 yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut :

“ Berdasarkan Hukum Perdata maka pembatalan suatu perikatan disertai penggantian biaya kerugian dan bunga , ketiga unsure tersebut telah tercakup dalam harga rumah dan tanah berdasarkan penilaian sekarang sudah menjadi usance di Indonesia, bahwa membeli rumah di tanah merupakan suatu cara untuk menyimpan uang (geldbelegging) “ ;

Dan hal tersebut diatas sejalan dan / atau sesuai juga dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 267/PTD/1971/Pdt yang telah memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

“ mengenai harga rumah dan tanah sengketa oleh Pengadilan Tinggi akan dinilai dengan harga umum pada waktu sekarang, adalah merupakan suatu kebijaksanaan yang sejalan dengan pendirian dari Ketua-Ketua Pengadilan, diantaranya Pengadilan Tinggi Jakarta, Semarang, Surabaya , Denpasar , Banjarmasin dan Bukittinggi yang dituangkan dalam keputusan musyawarah kerjanya di Semarang pada tanggal 13 September 1967 “ ;

12 Bahwa dengan berpedoman kepada perhitungan nilai kerugian berdasarkan penilaian harga tanahy saat ini, maka kerugian yang dialami Penggugat berdasarkan perbedaan harga tanah (diferensiasi)

Hal 5 dari 16 Hal. Putusan No.184/Pdt/G.2009/PN.Jkt.Ut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tahun 1982 sebesar Rp. 11.000,-/M2 (sebelas ribu rupiah per meter persegi) dengan harga sesuai dengan NJOP tahun 2009 sebesar Rp. 4.605.000,-/M2 (empat juta enam ratus ribu lima ribu rupiah per meter persegi) (bukti P-7), berikut ganti kerugian pengembalian dana yang telah diserahkan kepada Tergugat selama 312 bulan (sejak tanggal 12 Juni 1983/ batas akhir penyerahan sertifikat) serta kerugian atas pembayaran pelunasan Biaya pembangunan Prasarana Umum/ Bangunan selama 162 bulan (terhitung sejak 4 Desember 1995 s/d saat ini) dapat diuraikan sebagai berikut :

- a Nilai Jual Objek Pajak Tahun 2009, atas tanah tahan tersebut sebesar Rp. 4.605.000,-/M2 (empat juta enam ratus lima ribu rupiah per meter persegi), kerugian adalah Luas Tanah x NJOP :

$$312 \text{ M2} \times \text{Rp. } 4.605.000,- / \text{M2} = \text{Rp. } 1.436.760.000,-$$

- b Biaya Pembangunan Prasarana Umum / Bangunan yang telah disetor sebesar : = Rp. 15.266.066,-

- c Bunga atas penyerahan uang oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf b Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli tersebut, sebesar 2% (dua persen) per bulan selama 312 (tiga ratus sepuluh) bulan dan bunga atas pembayaran setoran biaya Pembangunan Prasarana Umum / Bangunan sebesar 2% per bulan selama 162 (seratus enam puluh satu) bulan dengan uraian sebagai berikut :

$$\begin{aligned} & - 312 \text{ bulan} \times 2\% \times \text{Rp. } 3.432.000,- = \text{Rp. } 21.415.680,- \\ & - 162 \text{ bulan} \times 2\% \times \text{Rp. } 15.266.066,- = \text{Rp. } 49.462.054,- \end{aligned}$$

$$\text{Total} = \text{Rp. } 1.522.903.800,-$$

(satu miliar lima ratus dua puluh dua ribu sembilan ratus tiga ribu delapan ratus rupiah) ;

13. Bahwa agar gugatan tidak menjadi sia-sia (illusionis) serta untuk mencegah agar Tergugat tidak mengalihkan harta kekayaannya (harta kekayaan salah satu pengurus perseroan PT. Tiwa Muda Contractor yang diatas tanahnya berdiri bangunan Lembaga Pendidikan Yayasan Arahman yang terdiri dari SD,SMP, dan SMK Dwi Putra) , maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan ta jaminan (conservatoir beslag) atas kekayaan Tergugat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a Tanah dan bangunan , terletak di Jl. Arya Putra Raya No..4 Rt. 03/009 , Real Estate Bukit Nusa Indah (Annex Bintaro Jaya Sektor 9), Ciputat – Tangerang , 15414 (dikenal dengan Gedung Graha NSB Group) , dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Gg. H. Sahlan
- Sebelah Timur : Jl. Arya Putra Raya
- Sebelah Selatan : Rumah No. 7
- Sebelah Barat : Tembok Rumah Penduduk

b Tanah seluas 1.905 M2 (seribu sembilan ratus lima meter persegi), yang saat ini belum bersertifikat dan diatasnya berdiri bangunan gubuk – gubuk , warung serta empang , terletak di RT. 02, Rw. 015 , Kelurahan Sunter Agung , Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara , dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jl. Nusantara Selatan dan rumah Bpk. Namo ;
- Sebelah Timur : Tanah Sertifikat HGB No. 9903/ Sunter Agung a.n PT. Yakin Gloria ;
- Sebelah Selatan : Tanah Sertifikat HGB No. 9903/ Sunter Agung a.n PT. Yakin Gloria ;
- Sebelah Barat : Empang Tergugat ;

c. Tanah Seluas $\pm 11,5$ Ha (sebelas koma lima hektar), yang terletak di Jakarta Utara (Wilayah kerja BP3W Jakarta Utara) , yang penggunaannya diberikan kepada Tergugat sesuai Ijin Penunjukan Penggunaan tanah (SIPPT) dari Gubernur DKI Jakarta No : 2170/A/K/BKD/1974 , tanggal 26 Oktober 1974 , jo No. 2292/A/K/BKD/1976, tanggal 25 Oktober 1976 , jo No. 9134/ XII/1981, tanggal 08 Desember 1981, Jo No. 5145/VIII/1983 , tanggal 20 Agustus 1983 ;

14. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat, maka cukup beralasan apabila Penggugat memohon tuntutan provisi yakni agar tanah dan bangunan yang terletak sebagaimana yang disebutkan kepada poin nomor 13 tersebut diatas, tidak dialihkan atau dijaminkan baik oleh Tergugat sendiri atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya, terhitung sejak putusan atas permohonan ini dibacakan ;

C. PERMOHONAN

Hal 7 dari 16 Hal. Putusan No.184/Pdt/G.2009/PN.Jkt.Ut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan duduk soal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

a. Dalam Provisi :

Meletakkan sita dan memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk tidak mengalihkan dan / atau menjaminkan tanah dan bangunan nomor 13 yang terletak di lokasi sebagaimana diuraikan pada poin diatas ;

b. Dalam Pokok Perkara :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wan prestasi)
- 3 Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.1 18 , tertanggal 12 Juni 1982 yang dibuat dihadapan Moendjiati Soegito, SH , Notaris di Jakarta ;
- 4 Menyatakan Tergugat berkewajiban untuk membayar seluruh ganti kerugian yang dialami Penggugat berdasarkan adanya perbedaan harga tanah (diferensiasi) sejak tahun 1982 dengan NJOP tahun 2009 sebesar Rp. 4.605.000,- / m2 (empat juta enam ratus lima ribu rupiah per meter persegi) berikut ganti kerugian pengembalian dana yang telah diserahkan kepada Tergugat selama 312 bulan (sejak tanggal 12 Juni 1983 batas akhir penyerahan sertifikat) serta kerugian atas pembayaran pelunasan setoran biaya Pembangunan Prasarana Umum / Bangunan selama 162 bulan (terhitung sejak 4 Desember 1995 s/d saat ini) dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Nilai Jual Objek Pajak Tahun 2009, atas tanah tanah tersebut sebesar Rp. 4.605.000,-/M2 (empat juta enam ratus lima ribu rupiah per meter persegi), kerugian adalah Luas Tanah x NJOP : -----

$$312 \text{ M2} \times \text{Rp. } 4.605.000,- / \text{M2} = \text{Rp. } 1.436.760.000,-$$

- b. Biaya Pembangunan Prasarana Umum / Bangunan yang telah disetor sebesar : = Rp. 15.266.066,-

- c. Bunga atas penyerahan uang oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf b Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli tersebut, sebesar 2% (dua persen) per bulan selama 312 (tiga ratus sepuluh) bulan dan bunga atas pembayaran setoran biaya Pembangunan Prasarana Umum / Bangunan sebesar 2% per bulan selama 162 (seratus enam puluh satu) bulan dengan uraian sebagai berikut :

$$- 312 \text{ bulan} \times 2\% \times \text{Rp. } 3.432.000,- = \text{Rp. } 21.415.680,-$$

$$- 162 \text{ bulan} \times 2\% \times \text{Rp. } 15.266.066,- = \text{Rp. } 49.462.054,-$$



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total = Rp. 1.522.903.800,-

(satu miliar lima ratus dua puluh dua ribu sembilan ratus tiga ribu delapan ratus rupiah) ;

5 Menyatakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas kekayaan Tergugat berupa :

a Tanah dan bangunan , terletak di Jl. Arya Putra Raya No.4 Rt. 003/009 , Real Estate Bukit Nusa Indah (Annex Bintaro Jaya Sektor 9) , Ciputat – Tangerang , 15414 (dikenal dengan Gedung Graha NSB Group) , dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Gg. H. Sahlan
- Sebelah Timur : Jl. Arya Putra Raya
- Sebelah Selatan : Rumah No. 7
- Sebelah Barat : Tembok rumah Penduduk

b. Tanah seluas 1.905 M2 (seribu sembilan ratus lima meter persegi) , yang saat ini belum bersertifikat dan diantara berdiri bangunan gubuk-gubuk , warung serta empang, terletak di Rt. 0002/015, Kelurahan Sunter Agung , Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jl. Nusantara Selatan dan rumah Bpk. Namo ;
- Sebelah Timur : Tanah Sertifikat HGB No. 9903/Sunter Agung a.n PT. Yakin Gloria ;
- Sebelah Selatan : Tanah Sertifikat HGB No. 9903/Sunter Agung a.n PT. Yakin Gloria ;
- Sebelah Barat : Empang Tergugat ;

c. Tanah seluas ± 11,5 Ha (sebelas koma lima hektar) , terletak di Jakarta Utara (wilayah kerja BP3W Jakarta Utara) , yang penggunaannya diberikan kepada Tergugat sesuai ijin Penunjukan 2292/A/K/BKD/2976, tanggal 25 Oktober 1976 , jo No. 9134/XII/1981, tanggal 08 Desember 1981 , jo No.5145/VIII/1983, tanggal 20 Agustus 1983 ;
adalah sah dan berharga ;

6 Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu atau serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun Tergugat melakukan Verzet, Banding maupun Kasasi ;

7 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini ;

8 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

A t a u

Hal 9 dari 16 Hal. Putusan No.184/Pdt/G.2009/PN.Jkt.Ut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya JANSEN GINTING, SH , sedangkan Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain selaku Kuasanya , walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan relaas tertanggal 30 Juni 2009 , 16 September 2009 dan 1 Oktober 2009 serta panggilan melalui media massa “ Rakyat Merdeka “ tertanggal 23 Oktober 2009 dan tanggal 06 Nopember 2009 ;

Menimbang, bahwa setelah Tergugat dipanggil secara patut akan tetapi tidak hadir tanpa alasan yang jelas , maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan setelah mengajukan perubahan gugatan, Penggugat membacakan gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah , maka Majelis Hakim tidak bisa mendamaikan kedua belah pihak dan acara persidangan tetap dilanjutkan tanpa adanya Jawab menjawab dari pihak ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dalam persidangan telah menyerahkan bukti surat berupa :

- 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 18 tertanggal 12 Juni 1982 antara Tn . Sjamsi Bachrum Nasution dengan Tn. Arbain (bukti P-1) ;
- 2 Surat dari Badan Pengawas Pelaksanaan Pengimbangan Lingkungan Sunter DKI Jakarta Nomor : 34/D/-1.711 tertanggal 06 Desember 1995 perihal Rekomendasi Pengukuran / Keterangan Rencana Kota dan Hak atas Tanah seluas ± 312 M2 di Blok T No. 1 areal PT. Tiwa Muda Contractor Kel. Sunter Agung, Jakarta Utara (bukti P-2) ;
- 3 Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 263 tertanggal 27 Pebruari 1995 antara Tn . Sjamsi Bachrum Nasution dengan Tn. Dharmadi Budiman yang dibuat di hadapan MOENDJIATI SOEGITO, SH , Notaris di Jakarta (bukti P-3) ;
- 4 Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara No. SK.398/728-550.1-09.05-2004 tertanggal 14 September 2004 (bukti P-4) ;
- 5 Surat dari Badan Pengendali Pembangunan oleh Pengembang Wilayah Jakarta Utara kepada Kuasa Penggugat No. 616/DI-1.711 tertanggal 20 Mei 2009 perihal penjelasan tentang eksistensi dan keberadaan PT. Tiwa Muda Contractor (bukti P-5) ;
- 6 Tanda terima Surat Somasi -001/AB&R/IV/2009, tertanggal 30 April 2009 dari Kuasa Penggugat kepada PT. Tiwa Muda Contractor (bukti P-6) ;

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

7 Surat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Sunter No. S-66/WPJ.21/KP.0806/2009 tertanggal 12 Juni 2009 Perihal Keterangan NJOP tahun 2009 (bukti P-7) ;

Menimbang, bahwa surat bukti berupa foto copy tersebut diatas bertanda . P-1 s/d P-7, telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai kecuali bukti P-2, tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil gugatannya , Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang dipersidangan memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi 1 : MOENDJIATI, SH :

- bahwa saksi adalah Notaris sejak Tahun 1979 ;
- bahwa sebelumnya saksi tidak tahu tentang gugatan Penggugat kepada Tergugat ;
- bahwa benar saksi pernah menerbitkan Akta Notaris No.18 tertanggal 12 Juni 1982 ;
- bahwa secara garis besarnya Akte tersebut adalah tentang pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang diwakili oleh Bpk. Sjamsi Bachrum Nasution sebagai Presiden Direktur , mengenai jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Taman Nyiur Sunter Blok T Kavling No. 1 ;
- bahwa luas tanahnya $\pm 312 \text{ M}^2$, dengan harga Rp. 3.432.000,- , dimana saat itu Penggugat selaku Pembeli sudah membayar Rp. 3.088.000,- , sedangkan sisanya akan di bayar jika sertifikat sudah diperoleh oleh Penggugat , yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan ;
- bahwa waktu yang dijanjikan untuk mengurus sertifikat maksimal 12 bulan sejak tanggal Akta ;
- bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat sudah memberikan sertifikat tersebut kepada Penggugat atau belum ;
- bahwa saksi juga pernah menerbitkan akta perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 263 tertanggal 27 Pebruari 1995 antara Penggugat dengan Tn. Dharmadi Budiman ;
- bahwa lokasi tanah yang diperjualbelikan tersebut juga terletak di Taman Nyiur Sunter Blok T No.1 , seluas 282 M^2 ;

Hal 11 dari 16 Hal. Putusan No.184/Pdt/G.2009/PN.Jkt.Ut

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa dihubungkan dengan Akte Pengikatan Jual Beli yang pertama, lokasi tanahnya sama , pihak yang menjual yaitu PT. Tiwa Muda (Tergugat) juga sama , hanya luasnya yang berbeda ;
- bahwa saksi tidak tahu lokasi tanah tersebut ;
- bahwa saksi tidak tahu masalah pembayaran , juga masalah terbitnya sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tn. Dharmadi Budiman, saksi juga tidak tahu ;

Saksi 2 : DJOKO SULARYO :

- bahwa saksi adalah Ketua RT di lokasi Taman Nyiur sejak Tahun 2004 ;
- bahwa saksi tinggal di Taman Nyiur sejak Tahun 1983 di Blok T / 32 , rumah peninggalan orang tua saksi s/d sekarang ;
- bahwa luas rumah saksi adalah $\pm 300 \text{ M}^2$;
- bahwa saksi tidak tahu mengenai pembelian rumah tersebut, setahu saksi orang tua saksi membelinya melalui Yayasan Bank Indonesia , dan Yayasan BI beli dari Tergugat ;
- bahwa di Blok T No. 1 ditempati oleh Bpk. Dharmadi Budiman ± 2 tahun dengan luas yang sama dengan saksi. Sebelumnya tanah tersebut kosong , akhirnya dibangun oleh Bpk. Dharmadi Budiman pada Tahun 2006 . Lokasi tanahnya bertolak belakang dengan rumah saksi ;
- bahwa saat ini dilokasi tersebut dibangun 2 kavling rumah, dan yang menempati adalah Lani Gunawan dan Bpk. Naek. 1 kavling PBB masih atas nama Bpk. Dharmadi Budiman sedangkan kavling lainnya sudah atas nama Lani Gunawan sejak tahun 2008 ;
- bahwa saksi tidak tahu mengenai Akta perjanjian pengikatan Jual beli No. 18 dan No. 253 ;
- bahwa Lani Gunawan dan Sdr. Naek membeli melalui Dharmadi Budiman ;
- bahwa saksi tidak tahu tentang Tergugat ;
- Bahwa Penggugat tidak menguasai tanah tersebut , hanya menginginkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dijanjikan oleh Tergugat selesai 12 bulan sejak pengikatan jual beli , jadi seharusnya Tahun 1983 SHGB tersebut sudah harus di serahkan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat mengajukan kesimpulan tertanggal 23 Desember 2009 dan selanjutnya mohon putusan ;

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 telah terjadi hal ikhwal sebagaimana termaktub dalam berita acara persidangan yang untuk mempersingkat uraian Putusan ini dianggap telah termuat dalam Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa karena Ternyata Tergugat, meskipun telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap dan pula tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan suatu halangan yang sah, Tergugat haruslah dinyatakan tidak hadir ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-7 dan 2 (dua) orang saksi yaitu : MOENDJIATI, SH dan DJOKO SULARYO ;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat , bukti surat dan keterangan saksi-saksi , didapati fakta – fakta hukum / fakta yuridis sebagai berikut :

- bahwa benar berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli No. 18 tertanggal 12 Juni 1982 yang dibuat oleh Notaris Moendjiati, SH (Vide bukti P-1) telah terjadi pengikatan jual beli atas sebidang tanah kavling yang terletak di Perumahan Bank Indonesia yang dikenal dengan Taman Nyiur Sunter Blok T Kavling No. 1 Luas \pm 312 M2 antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat sebagai Penjual ;
- bahwa benar , tanah pada saat itu disepakati oleh kedua belah pihak , harga tanah kavling tersebut sebesar Rp. 3.432.000,- dan telah di bayar oleh Penggugat sebesar Rp. 3.088.000,- sedangkan sisanya akan di bayar lunas jika sertifikat Hak Bangunan atas kavling tersebut telah selesai dan diserahkan Tergugat kepada Penggugat ;
- Bahwa benar waktu yang dijanjikan Tergugat adalah 1 tahun sejak penandatanganan akta jual beli kavling tersebut ;
- Bahwa benar setelah lewat 1 tahun, sertifikat atas tanah tersebut dijanjikan oleh Tergugat tersebut tidak diserahkan akan tetapi bahkan dijual lagi kepada Dharmadi Budiman berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 263 tertanggal 27 Pebruari 1995 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1328 BW “ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya “ dan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW , suatu persetujuan adalah sah jika telah memenuhi 4 syarat , yaitu : 1. Adanya kesepakatan antara kedua pihak ; 2. Kecakapan untuk membuat badilarang ;

Hal 13 dari 16 Hal. Putusan No.184/Pdt/G.2009/PN.Jkt.Ut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan surat-surat bukti yang diajukan sebagai barang bukti oleh Penggugat maka telah terbukti bahwa perjanjian jual beli atas bidang tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam akte Perikatan Jual Beli No. 18 tertanggal 12 Juni 1982 (bukti P-1) adalah sah menurut hukum dan telah terbukti pula bahwa Tergugat telah ingkar janji (Wan prestasi) Vide pasal 1238 BW ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah ingkar janji , maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 dan Pasal 1244 BW, maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga yang berdasarkan / berpedoman pada penilaian harga tanah pada saat ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1001 K/Sip/1972 tertanggal 17 Januari 1979, dapat diambil suatu kaidah bahwa untuk menghitung harga rumah dan tanah adalah mengikuti penilaian harga tanah untuk rumah yang berlaku pada saat tuntutan ini diajukan dan diputus oleh Pengadilan , sebab pembelian tanah dan rumah di Indonesia dianggap Investasi (GELD BELEGGING) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dan berpedoman pada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Jakarta Sunter (Vide bukti P-7) diketahui bahwa NJOP objek tanah saat ini adalah Rp. 4.605.000,- / m² ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan –pertimbangan tersebut diatas maka kerugian yang diderita Penggugat berdasarkan diferensiasi harga tanah pada Tahun 1982 (sebesar Rp. 11.000,- / m²) dengan harga tanah saat ini, sesuai dengan NJOP (Rp. 4.605.000,- / m²) dan ganti rugi pengembalian dana yang telah diserahkan pada Tergugat, sejak tanggal 12 Juni 1982 (312 bulan) serta kerugian atas pelunasan pembayaran pembangunan prasarana umum / bangunan sejak 4 Desember 1995 sampai saat ini (162 bulan) adalah sebagai berikut :

- a Nilai Jual Objek Pajak Juni 2009 x Luas obyek perkara = Rp. 4.605.000
x 312 m² = Rp. 1.436.760.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) ;
- b Biaya Pembangunan Prasarana / Bangunan yang disetor Rp. 15.266.066 (lima belas juta dua ratus enam puluh enam ribu enam puluh enam rupiah) ;
- c Bunga atas uang yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat sebesar 2% / bulan selama 312 bulan dan bunga atas biaya Pembangunan sarana umum / bangunan , sebesar 2 % / bulan selama 162 bulan :
 - a 312 x 2% x Rp. 3.432.000 = Rp. 21.415.680,-
 - b 162 x 2% x Rp. 15.266.066 = Rp. 49.462.054,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai permohonan sita jaminan sebagaimana dalam permohonan Penggugat oleh karena Nilai Jual bangunan dan tanah yang dimohonkan sita jaminan jauh lebih tinggi dari nilai gugatan, dan tidak jelas siapa pemilik tanah / bangunan yang dimohonkan sita jaminan tersebut, maka harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian , maka tuntutan selebihnya dinyatakan di tolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang menang dan Tergugat sebagai pihak yang kalah untuk perkara ini, maka ia dibebani juga untuk membayar biaya perkara yang dihitung sebesar Rp. 3.341.000,- (tiga juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Setelah memperhatikan permusyawaratan Majelis Hakim dan peraturan perundang-undangan yang berkenaan ;

MENGADILI

- 1 Menyatakan Tergugat telah tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum ;
- 2 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 3 Menyatakan Tergugat telah ingkar janji ;
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar :
 - a Ganti rugi sebesar Rp. 1.436.760.000,-
 - b Pengembalian biaya pembangunan Prasarana umum / bangunan yang telah di setor sebesar Rp. 15.266.066 (lima belas juta dua ratus enam puluh enam ribu enam puluh enam rupiah) ;
 - c Bunga atas harga tanah kavling yang disetor sebesar Rp. 21.415.680,- dan bunga atas biaya yang disetor untuk pembangunan sarana umum dan bangunan sebesar Rp. 49.462.054 (empat puluh sembilan juta empat ratus enam puluh dua ribu lima puluh empat rupiah) ;
- 5 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
- 6 Membebankan biaya perkara kepada Tergugat sebesar Rp. 3.341.000,- (tiga juta tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari : SELASA Tanggal : 05 Januari 2010, oleh kami : H. EKO SUPRIYONO,SH,MH,MPA sebagai Hakim Ketua Majelis, PURWANTO, SH,M.Hum dan K.SIMANJUNTAK,SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dimuka persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : SELASA tanggal 12 Januari 2010 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi kedua

Hal 15 dari 16 Hal. Putusan No.184/Pdt/G.2009/PN.Jkt.Ut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota dan dibantu oleh NY. ERNI, SH sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. PURWANTO, SH, M. Hum

H. EKO SUPRIYONO, SH, MH, MPA

2. K. SIMANJUNTAK, SH

PANITERA PENGGANTI :

NY. ERNI, SH

Perincian biaya :

- PNBP	: Rp. 30.000,-
- Panggilan	: Rp. 3.300.000,-
- Redaksi	: Rp. 5.000,-
- Materai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	: Rp. 3.341.000,-

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)