



**PUTUSAN**

**Nomor: 57/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**TITIEK HANDAYANI, S.IP**, Lahir di Jakarta, tanggal 02-05-1983, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kp. Penggilingan Rt.007 Rw.007, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **BINTAN RIYANTO, S.H, M.Kn**; dan **ARDISON ASRI, SH, MH**, para Advokat pada **Kantor Hukum LBH NUANSA KEADILAN**, beralamat di Jalan Raya Mabes Hankam No. 101A, Setu, Cipayung, Jakarta Timur,, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: tertanggal 30 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 14 Februari 2023 Nomor: 326/SK/2023/PN Jkt.Tim, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**MELAWAN:**

**NY. SUMIATI** yang beralamat di Komplek Perumahan Mutiara Sanggraha dan Platinum, Blok K2/23, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur untuk selanjutnya di sebut **TERGUGAT**

**Pengadilan Negeri Tersebut;**

Telah mempelajari berkas perkara Ini;

Telah membaca surat-surat yang diajukan Penggugat di persidangan;

Telah mendengar keterangan Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 25 Januari 2023 dibawah Register Perkara Perdata

**Hal 1 dari 15 hal Putusan No.57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Nomor: 57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Adapun dasar-dasar diajukannya gugatan ini adalah sebagaimana hal-hal berikut ini:

## Objek Sengketa:

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo adalah Akta Kuasa Menjual No. 24 tanggal 20 Desember 2021 yang dibuat oleh TRI MARLIANTO ROSTRIADI, SH, MM, MKn, Notaris Kabupaten Sukabumi atas pembelian unit Apartemen Sentra Timur Residence No. M.17-3C sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 2014/Pulo Gebang seluas 22,88 M2, Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB): 09.04.10.04.09589, yang terletak di Jalan Cempaka Lantai 17 Nomor M.17-3C Tower 6, Komplek Rumah Susun Umum Sentra Timur, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, tercatat atas nama Drs. ADING SUTARNO.

## Kronologi:

1. Bahwa Tergugat adalah isteri (dan sekaligus ahli waris) dari Almarhum Bapak Drs. ADING SUTARNO pemilik Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 2014/Pulo Gebang seluas 22,88 M2, Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB): 09.04.10.04.09589, yang terletak di Jalan Cempaka Lantai 17 Nomor M.17-3C Tower 6, Komplek Rumah Susun Umum Sentra Timur, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur.
2. Bahwa Penggugat membeli Apartemen aquo pada mulanya melalui iklan penjualan properti yang dipasang oleh RATU SRIKANDI PROPERTY, beralamat di Apartemen Sentra Timur Residence Tower Tosca T10F, Jl. Sentra Primer Timur No.6, RW.6, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, yang kemudian Penggugat mendatangi lokasi RATU SRIKANDI PROPERTY untuk melihat unit yang diiklankan kemudian disambut oleh Saudari SENDA OC SAHERTIAN. Setelah ada kesepakatan harga kemudian Penggugat bersama Saudari SENDA OC SAHERTIAN berangkat bersama-sama ke BANK BAHTERA MASYARAKAT, beralamat di Gedung Top Center, Jl. KH. Hasyim Ashari No.13, Jakarta Pusat
3. Bahwa Penggugat telah membeli Apartemen aquo seharga Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta Rupiah) yang dibayarkan dengan cara:

**Hal 2 dari 15 hal Putusan No.57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim**



- a. setor tunai kepada RATU SRIKANDI PROPERTY sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta Rupiah) pada tanggal 01 September 2021;
  - b. setor tunai kepada BANK BAHTERA MASYARAKAT (Rekening Perantara Pinjaman – Nomor Rekening: 001900060002) sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah) pada tanggal 02 September 2021;
  - c. ditransfer kepada Saudari SENDA OC SAHERTIAN pada Bank BCA Nomor Rekening: 2730135044 sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah) pada tanggal 02 September 2021.
4. Bahwa BANK BAHTERA MASYARAKAT setelah menerima pembayaran dari Penggugat menyerahkan kunci unit Apartemen berikut Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 2014/Pulo Gebang seluas 22,88 M2, Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB): 09.04.10.04.09589 aquo kepada Penggugat.
  5. Bahwa kemudian oleh RATU SRIKANDI PROPERTY menyiapkan akta KUASA UNTUK MENJUAL yang ditandatangani Penggugat pada tanggal 20 Desember 2021 bertempat di Kantor Bapak TRI MARLIANTO ROSTRIADI, SH, MM, MKn, Notaris Kabupaten Sukabumi, di Kota Depok.
  6. Bahwa pada sekitar 03 Agustus 2022 Penggugat berkehendak melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 2014/Pulo Gebang seluas 22,88 M2, Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB): 09.04.10.04.09589 aquo menjadi atas namanya Penggugat sendiri, akan tetapi ternyata pada tanggal 09 Agustus 2022 Penggugat memperoleh informasi dari media sosial bahwa Bapak Drs. ADING SUTARNO telah meninggal dunia pada tanggal 5 Juli 2022.
  7. Bahwa kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak bisa melanjutkan pembuatan Akta Jual Beli yang sesungguhnya dikarenakan Pihak Pemberi Kuasa (Bapak Drs. ADING SUTARNO) telah meninggal dunia, maka Penggugat mendatangi ahli waris almarhum Drs. ADING SUTARNO beralamat di Komplek Perumahan Mutiara Sanggraha dan Platinum Blok K2/23, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, pada :
    - a. Tanggal 09 Agustus 2022:  
Penggugat bertemu dengan Tergugat dan anak Tergugat (Saudara ANDI) membicarakan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli atas unit apartemen aquo, akan tetapi pihak Saudara ANDI



mengharapkan biaya kompensasi yang dihitung dari harga transaksi Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah).

b. Tanggal 20 November 2022:

Penggugat bertemu dengan Tergugat dan anak Tergugat (Saudara CHANDRA) membicarakan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli atas unit apartemen aquo, akan tetapi pihak Saudara CHANDRA meminta biaya kompensasi yang dihitung dari harga transaksi Rp.400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah).

yang kedua permintaan kompensasi tersebut tidak bisa dipenuhi oleh Penggugat.

8. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 24 tanggal 20 Desember 2021 yang terdapat klausul : *"Dan untuk keperluan tersebut Penerima Kuasa berhak atau mengalihkan atas tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri diatasnya tersebut kepada **siapapun termasuk diri sendiri**, dengan harga dan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan yang dianggap baik, menerima segala pembayarannya dan memberikan tanda penerimaannya, menandatangani akta-akta atau surat-surat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris dan atau pejabat instansi berwenang lainnya, yang selanjutnya Penerima Kuasa berhak memberikan keterangan-keterangan yang diperliukan berkenaan dengan tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berada diatasnya"*, sehingga Penggugat dengan berdasarkan KUASA MENJUAL itu hendak melakukan sendiri pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
9. Bahwa sesuai dengan KUHPdata Pasal 1818: *"Jika pemegang kuasa tidak tahu tentang meninggalnya pemberi kuasa atau tentang suatu sebab lain yang menyebabkan berakhirnya kuasa itu, maka perbuatan yang dilakukan dalam keadaan tidak tahu itu adalah sah. Dalam hal demikian, segala perikatan yang dilakukan oleh penerima kuasa dengan pihak ketiga yang beritikad baik, harus dipenuhi terhadapnya"*.
10. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini agar para tergugat dipanggil secara patut sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku dan apabila para Tergugat tidak hadir maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memberi Izin dan Kuasa kepada Penggugat untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Penggugat sendiri sebagai Pembeli dan mewakili para Tergugat selaku pihak Penjual.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan tersebut Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagai berikut :

## Petitum :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan tetap berlaku Akta Kuasa Menjual No.24 tanggal 20 Desember 2021 yang dibuat oleh TRI MARLIANTO ROSTRIADI, SH, MM, MKn, Notaris Kabupaten Sukabumi atas pembelian unit Apartemen Sentra Timur Residence No. M.17-3C sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 2014/Pulo Gebang seluas 22,88 M2, Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB): 09.04.10.04.09589, tercatat atas nama Drs. ADING SUTARNO, yang dilakukan antara penggugat dan Almarhum Bapak Drs. ADING SUTARNO (suami Tergugat) dan disetujui oleh Tergugat.
3. Menyatakan apabila Tergugat tidak hadir sehingga putusan perkara ini dinyatakan *Verstek* maka memberi Izin dan Kuasa kepada Penggugat bertindak mewakili Drs. ADING SUTARNO dan Tergugat selaku Penjual dan Penggugat bertindak selaku diri sendiri sebagai Pembeli untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris/PPAT dan sekaligus balik nama sertipikat dari atas nama Drs. ADING SUTARNO menjadi atas nama Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## Subsider:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap didepan persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan Relas Panggilan Sidang tertanggal 31 Januari 2023 untuk **sidang tanggal 07 Februari 2023**, tertanggal 15 Februari 2023 untuk **sidang tanggal 21 Februari 2023**, tertanggal 22 Februari 2023 untuk **sidang tanggal 28 Februari 2023**, akan tetapi Tergugat tidak juga datang menghadap di persidangan dan tidak pula mengirimkan kuasa atau wakilnya yang sah untuk

**Hal 5 dari 15 hal Putusan No.57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mewakili kepentingan hukumnya, sedangkan ketidakhadiran Tergugat tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka persidangan ini dilanjutkan walaupun tanpa hadirnya pihak Tergugat, dan Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak hadir, maka proses Mediasi sebagaimana PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat membacakan Surat Gugatannya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara a quo, dan Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Foto copy Kartu tanda Penduduk atas nama Titiek Handayani S.Ip;
2. Bukti P-2 : Foto copy Kwitansi Ratu Srikandi Property, 01 September 2021;
3. Bukti P-3 : Foto copy Setor ke BPR Bank Bahtera Masyarakat, tertanggal 02 September 2021;
4. Bukti P-4 : Foto copy Setor ke Senda OC Sahertian, tertanggal 02 September 2021;
5. Bukti P-5 : Foto copy Sertifikat HMSRS No.09.04.10.04.8.02014;
6. Bukti P-6 : Foto copy Salinan Akta Kuasa Menjual;
7. Bukti P-7 : Foto copy Surat Keterangan No.3409/PC.01,02, tertanggal 30 Maret 2023.

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya sesuai;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi atas nama ARINI PUSPITASARI dan SIGIT HARDIYANTO yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

### 1. SAKSI ARINI PUSPITASARI

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi bekerja ditempat usahanya Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi menerangkan usahanya tersebut milik Penggugat;

**Hal 6 dari 15 hal Putusan No.57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi saksi bekerja ditempat usaha miliknya Penggugat kurang lebih sudah 5 tahunan;
- Bahwa saksi saksi kenal dengan Penggugat dari tempat kerja;
- Bahwa Saksi datang ke Pengadilan untuk menerangkan masalah jual beli apartement yang dibeli oleh Penggugat antara ibu Titiek dengan ibu Sumiati;
- Bahwa Saksi Saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat (ibu Titiek) membeli apartemen dari Tergugat (ibu Sumiati) dari Penggugat;
- Bahwa saksi menerangkan Apartement terletak di Sentra Timur Tower Rubi Lantai 17 namun roomnya saksi lupa;
- Bahwa setahu saksi apartemen tersebut dibeli tahun 2021;
- Bahwa saksi mengetahui jual belinya karena saksi ada saat itu ada;
- Bahwa saksi tahu saat pembuatan akta jual belinya;
- Bahwa saksi melihat sendiri akta jual belinya;
- Bahwa saksi menerangkan yang hadir pada saat penandatanganan akta jual belinya adalah Penggugat, saksi dan agent;
- Bahwa saksi menerangkan saat itu melihat Tergugat;
- Bahwa saksi menerangkan nilai jualnya adalah Rp. 175 juta;
- Bahwa saat itu Penggugat tidak membayar lunas namun DP dulu, waktu itu dibayar DP Rp.35 juta melalui transfer dari Bank BPR Bahtera Masyarakat;
- Bahwa Saksi kurang tahu yang transfer;
- Bahwa saat pembayaran DP, Penggugat belum dikasih kunci oleh pihak Tergugat namun kunci dikasih pada saat pelunasan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan perjanjian itu harus dilunasi;
- Bahwa saksi menerangkan pembayaran DP pertama Tanggal 01 September 2021;
- Bahwa pembayaran ke-2 dibayar melalui transfer juga;
- Bahwa kunci saat pembayaran ke-2 sudah diterima dan sudah ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa saksi menerangkan masalahnya adalah setelah orang tuanya (bapaknya) dari Tergugat ini meninggal dunia Tergugat meminta untuk ditambahkan biaya selisihnya;

**Hal 7 dari 15 hal Putusan No.57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim**



- Bahwa saksi tidak kenal dengan sdr.Ading;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat (sumiati) pada saat pembayaran DP;
- Bahwa saat itu saksi bertemu dengan Penggugat, saksi, Tergugat dan agent properti;
- Bahwa pada saat itu tidak ada yang ditanda tangani tetapi dikantor agent sepertinya ada yang ditanda tangani.
- Bahwa pada saat itu yang ada didalam Penggugat, Tergugat dan agent;
- Bahwa saksi tidak melihat mereka tanda tangan;

**2. SAKSI SIGIT HARDIYANTO**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat kenal dengan Penggugat karena saksi sepupu dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui perkara ini tentang masalah pembelian apartement yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa kronologinya adalah Saat saksi bersama ibu main kerumah Penggugat, Penggugat berceritera kalau mau beli apartement dan saksi diajak lalu tgl 2 September 2021 saksi diajak Penggugat ke BPR di Harmoni, setelah itu saksi diajak ke lokasi apartement dan diajak masuk ke apartement tersebut setelah itu Penggugat ,menerima kunci apartement tersebut;
- Bahwa lokasi Apartement di Sentra Timur Tower Rubi Lantai 17, roomnya R.1703C;
- Bahwa saksi menerangkan apartemen tersebut dibeli Tahun 2021;
- Bahwa saksi mengetahui jual belinya dengan harga Rp. 175 Juta;
- Bahwa saat itu Penggugat tidak membayar lunas namun DP dulu, waktu itu dibayar DP Rp.35 juta;
- Bahwa saksi menerangkan pada saat pembayaran ke-2 sudah diterima Penggugat sudah menempati apartemen;
- Bahwa saksi menerangkan masalahnya adalah setelah orang tuanya (bapaknya) dari Tergugat ini meninggal dunia Tergugat meminta untuk ditambahkan biaya selisihnya;
- Bahwa yang tidak setuju atas penjualan tersebut adalah

**Hal 8 dari 15 hal Putusan No.57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anaknya pak Ading, namun Penggugat mengatakan Saat pak Ading masih hidup mereka sudah sepakat Rp.175.000.000.- tetapi setelah meninggal Ahli waris meminta ditambah menjadi Rp.400.000.000.- (empat ratus juta rupiah);

- Bahwa pada saat tanggal 01 September 2021 pak Ading masih hidup;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang komprehensif tentang objek yang diperkarakan Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas objek benda tidak bergerak yang diperkarakan pada hari Jum'at, tanggal 17 Maret 2023 yang hasil pemeriksaannya sebagaimana tertuang dalam berita acara persidangan tertanggal 17 Maret 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tanggal 11 April 2023, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian pertimbangan dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan Tergugat juga tidak ada menyuruh seseorang untuk mewakilinya di persidangan, maka Tergugat dianggap tidak mempergunakan haknya untuk mengajukan bantahan/ membela kepentingannya dalam perkara ini, maka sidang dilanjutkan walaupun tanpa kehadiran Tergugat, dan gugatan tersebut diputus dengan putusan Verstek;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR yang menyatakan: "barang siapa yang mengatakan sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau membantah hak orang lain, maka dari itu harus membuktikan adanya hak itu atau kejadian itu";

**Hal 9 dari 15 hal Putusan No.57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim**



Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 163 HIR tersebut diatas, juga asas dalam hukum acara perdata, maka Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya yang bertanda P-1 sampai dengan P-7 yang telah disesuaikan dengan aslinya serta mengajukan 2 (dua) orang saksi saksi atas nama ARINI PUSPITASARI dan SIGIT HARDIYANTO;

Menimbang, bahwa mencermati materi gugatan yang disampaikan oleh Penggugat di persidangan maka Majelis Hakim menyimpulkan yang menjadi pokok permasalahan apakah terdapat tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Akta Kuasa Menjual No. 24 tanggal 20 Desember 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Tri Marlianto Rostriadi, SH terkait pembelian satu unit Apartemen Sentra Timur Residence Lantai 17 Nomor M.17-3C Tower 6 yang terletak di Jalan Cempaka, Komplek Rumah Susun Umum Sentra Timur, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur?

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan terkait pokok permasalahan maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan landasan teoritis dan landasan yuridis tentang wanprestasi;

Menimbang, bahwa secara teoritis yang dimaksud dengan perbuatan wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Subekti dalam bukunya "Hukum Perjanjian", mengemukakan bahwa terdapat empat macam Wanprestasi yaitu:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- Melaksanakan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat mendalilkan telah membeli Apartemen dari Drs. Ading Sutarno yang terletak di Apartemen Sentra Timur Residence Lantai 17 Nomor M.17-3C Tower 6 yang terletak di Jalan Cempaka, Komplek Rumah Susun Umum Sentra Timur, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur dengan alas hak berupa

**Hal 10 dari 15 hal Putusan No.57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim**



Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 2014/Pulo Gebang seluas 22,88 M2 atas nama Drs. Ading Sutarno, Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB): 09.04.10.04.09589 dengan harga sebesar Rp. 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran atas pembelian Apartemen Apartemen Sentra Timur Residence Lantai 17 Nomor M.17-3C Tower 6 atas nama Drs. Ading Sutarno yang dibayarkan dengan cara :

- a. setor tunai kepada RATU SRIKANDI PROPERTY sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta Rupiah) pada tanggal 01 September 2021 (vide bukti P-2)
- b. setor tunai kepada BANK BAHTERA MASYARAKAT (Rekening Perantara Pinjaman – Nomor Rekening: 001900060002) sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah) pada tanggal 02 September 2021; (vide bukti P-3)
- c. ditransfer kepada Saudari SENDA OC SAHERTIAN pada Bank BCA Nomor Rekening: 2730135044 sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah) pada tanggal 02 September 2021. (vide bukti P-3).

Menimbang, bahwa meskipun bukti pembayaran atas pembelian Apartemen Sentra Timur Residence Lantai 17 Nomor M.17-3C Tower 6 atas nama Drs. Ading Sutarno (vide bukti P-2, P-3, P-4) tidak langsung dibayarkan kepada Drs. Ading Sutarno selaku Pemilik Apartemen namun pada tanggal 20 Desember 2021 antara Penggugat dan Drs. Ading Sutarno bersepakat untuk mengikatkan diri dalam akta kuasa menjual No.24 yang dibuat dihadapan Notaris Tri Marlianto Rostriadi, SH.,MM,MKn (vide bukti P-1) sehingga Majelis berkesimpulan terhadap jual –beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat yang difasilitasi oleh pihak ketiga tidak terdapat permasalahan bahkan berdasarkan keterangan Saksi ARINI PUSPITASARI dan Saksi SIGIT HARDIYANTO terhadap Apartemen Sentra Timur Residence Lantai 17 Nomor M.17-3C Tower 6 telah ditempati oleh Penggugat sejak pembayaran ke 2 atau tanggal 01 September 2021 hal tersebut juga bersesuaian dengan fakta pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 17 Maret 2023 dimana terhadap unit apartemen Sentra Timur Residence Lantai 17 Nomor M.17-3C Tower 6 memang telah dikuasai oleh Penggugat baik secara fisik maupun dokumen Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014/Pulo Gebang seluas 22,88 M2 meskipun terhadap sertifikat tersebut masih atas nama Drs. Ading Sutarno (vide bukti P-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Dinas Suku Dukcapil Kota Jakarta Timur No.3409/PC.01,02, tertanggal 30 Maret 2023 (vide bukti P-7), diperoleh fakta jika Ading Sutarno dengan NIK 3175060104550003 telah meninggal dunia pada tanggal 05 Juli 2022 dengan register akta kematian yang telah tercatat di Suku Dinas Dukcapil Kota Jakarta Timur tanggal 27 Juli 2022;

Menimbang, bahwa atas meninggalnya Drs. Ading Sutarno selaku Penjual Apartemen Sentra Timur Residence Lantai 17 Nomor M.17-3C Tower 6 mengakibatkan Penggugat tidak bisa melanjutkan pembuatan Akta Jual Beli yang berakibat Penggugat tidak dapat melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 2014/Pulo Gebang yang saat ini masih atas nama Drs. Ading Sutarno dikarenakan Tergugat tidak memiliki itikad untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Apartemen Sentra Timur Residence Lt 17 Nomor M.17-3C Tower 6;

Menimbang, bahwa apabila Majelis mencermati Salinan Akta Kuasa Menjual (vide bukti P-1) diperoleh fakta hukum jika Tergugat dan Drs. Ading Sutarno bersama – sama menghadap Notaris Tri Marlianto Rostriadi S.H., M.M., Mkn untuk mengikatkan diri dalam Akta Kuasa Menjual dimana perbuatan hukum yang dilakukan oleh Drs. Ading Sutarno juga telah mendapat persetujuan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis juga menilai terhadap Akta Kuasa Menjual (vide bukti P-1) merupakan suatu perikatan yang dilakukan dengan memenuhi syarat – syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam 1320 KUHPPerda, yaitu telah memenuhi syarat subjektif berupa kesepakatan dan kecakapan pihak Penggugat dan Tergugat serta telah memenuhi pula syarat objektif berupa obyek tertentu dan memiliki sebab atau kausa yang halal dengan demikian maka petitum gugatan angka 2 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPPerdata antara lain mengatur bahwa Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, selanjutnya dari bagian terakhir Pasal 1338 KUHPPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sehingga konsekuensi yuridisnya adalah Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh Penggugat dan Alm. Drs. Ading Sutarno beserta

**Hal 12 dari 15 hal Putusan No.57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat adalah sah oleh karena itu perjanjian *a quo* harus ditaati oleh kedua belah pihak karena merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak yang mengadakan serta harus dilakukan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Perbuatan Tergugat yang tidak memiliki itikad baik untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Apartemen Sentra Timur Residence Lt 17 Nomor M.17-3C Tower sebagai konsekuensi atas disepakatinya Akta Kuasa Menjual No. 24 telah mengakibatkan Penggugat tidak bisa melanjutkan pembuatan Akta Jual Beli ke PPAT atas pembelian Apartemen Sentra Timur Residence Lantai 17 Nomor M.17-3C Tower 6 oleh karena itu apabila perbuatan Tergugat tersebut dihubungkan dengan pengertian wanprestasi sebagaimana telah majelis uraikan

didasar maka perbuatan Tergugat tersebut dikonstruksikan sebagai suatu perbuatan wanprestasi (ingkar janji);

Menimbang, bahwa apabila Majelis hakim meneliti isi Akta Kuasa Menjual No. 24 dapat disimpulkan terdapat klausula yang menyatakan Drs. Ading Sutarno selaku pemberi kuasa memberikan kuasa kepada Penggugat sehubungan dengan pembelian unit Apartemen Sentra Timur Residence No. M.17-3C dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 2014/Pulo Gebang atas nama Drs. Ading Sutarno, dimana Penggugat diberikan kuasa untuk *“berhak mengalihkan atas tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri diatasnya tersebut kepada siapapun termasuk diri sendiri, dengan harga dan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan yang dianggap baik, menerima segala pembayarannya dan memberikan tanda penerimaannya, menandatangani akta-akta atau surat-surat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris dan atau pejabat instansi berwenang lainnya, yang selanjutnya Penerima Kuasa berhak memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan berkenaan dengan tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berada diatasnya”* dengan demikian maka petitum gugatan angka 3 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi pada amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti – bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka menurut majelis hakim, oleh karena Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek*;

**Hal 13 dari 15 hal Putusan No.57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Mengingat akan Pasal-Pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), HIR, Rv, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen dan pasal-pasal dari perundang-undangan lain yang bersangkutan serta pasal-pasal lain dari Undang-Undang yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir di persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan tetap berlaku Akta Kuasa Menjual No.24 tanggal 20 Desember 2021 yang dibuat oleh TRI MARLIANTO ROSTRIADI, SH, MM, MKn, Notaris Kabupaten Sukabumi atas pembelian unit Apartemen Sentra Timur Residence No. M.17-3C sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No. 2014/Pulo Gebang seluas 22,88 M2, Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB): 09.04.10.04.09589, tercatat atas nama Drs. Ading Sutarno, yang dilakukan antara penggugat dan Almarhum Bapak Drs. Ading Sutarno (suami Tergugat) dan disetujui oleh Tergugat;
5. Menyatakan memberikan izin dan kuasa kepada Penggugat bertindak mewakili Drs. Ading Sutarno dan Tergugat selaku Penjual dan Penggugat bertindak selaku diri sendiri sebagai Pembeli untuk melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris/PPAT dan sekaligus balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 2014/Pulogebang dari atas nama Drs. Ading Sutarno menjadi atas nama Penggugat
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.387.000.- (satu juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari Selasa, tanggal 02 Mei 2023, oleh kami RIYONO, SH., MH. sebagai Hakim Ketua, ALEX ADAM FAISAL, SH., MH., dan SAID HUSEIN, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang

**Hal 14 dari 15 hal Putusan No.57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim**



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum hari SELASA tanggal 23 Mei 2023,  
oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota  
tersebut, dibantu oleh HERMINA MASTARIDA, SH.,MH., Panitera pada  
Pengadilan Negeri Jakarta Timur, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa  
dihadiri oleh Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ALEX ADAM FAISAL, SH., MH.

RIYONO, SH, MH.

SAID HUSEIN, SH., MH.

Panitera Pengganti,

HERMINA MASTARIDA, SH., MH.

**Biaya-Biaya:**

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30. 000,-
2. Biaya Proses.....	Rp.	100 .000,-
3. Panggilan.....	Rp.	375.000,-
4. Iklan.....	Rp.	-
5. Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	800.000,-
6. Redaksi.....	Rp.	40.000,-
7. Materai.....	Rp.	10.000,-
8. Lainnya.....	Rp.	32.000,-
Jumlah .....	Rp.	1.387.000,-

**Hal 15 dari 15 hal Putusan No.57/Pdt.G/2023/PN.Jkt. Tim**