



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor: 127/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, dengan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

**SAMUEL MARULI**, beralamat di Perumahan Sovereign Kemang, Blok D-9, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 002, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama I Made Saputra, SH., MH., Soetrisnowati, SH. dan Johanna Yesthie Teddy, SH., MH., Para Advokat pada Kantor Hukum I Made Saputra, SH., MH. & Associates, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal **27 Januari 2015**, untuk selanjutnya disebut sebagai

.....  
**PENGGUGAT ;**

**MELAWAN :**

**KATARINUS ALIGITA BUDI P.**, dahulu beralamat di Jalan Kedoya Duri Raya No. 38 RT. 019/RW. 004, Kedoya Selatan-Kebon Jeruk, Jakarta Barat (sebagaimana bukti fotocopy KTP NIK. 09.5202.25.1170.0242), sekarang tidak diketahui alamat domisili, baik di Indonesia maupun diluar negeri, untuk selanjutnya disebut sebagai .....  
**TERGUGA T;**

### Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan di persidangan ;

Setelah mendengar para pihak berperkara di persidangan ;

### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 2 Maret 2015, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register perkara No.127/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Maret 2015, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang membangun perumahan untuk dipasarkan kepada masyarakat berlokasi di Kawasan Kemang, Jakarta Selatan, yang dikenal dengan Sovereign Kemang (BUKTI P-1).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat adalah selaku Calon Pembeli yang berminat dan telah melakukan pemesanan atas rumah yang dibangun oleh Penggugat pada lokasi Sovereign Kemang, yaitu pada Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> (BUKTI P-2).
3. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2002, Tergugat datang ke lokasi perumahan Sovereign Kemang selanjutnya menuju ke bagian pemasaran dan melakukan pemesanan atas sebuah rumah yang berlokasi di Blok A No. 2, Type Marquise, dengan luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>.
4. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2002 tersebut juga Tergugat telah menandatangani SURAT PERNYATAAN PEMESANAN tertanggal 28 Oktober 2002 atas sebuah rumah yang berlokasi di Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> dengan penawaran harga sebesar Rp. 1.850.000.000,- (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan selanjutnya diberi potongan (diskon) sebesar Rp. 92.500.000,- (sembilan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga harga jualnya atas pemesanan rumah tersebut menjadi sebesar Rp. 1.757.500.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Harga tersebut belum termasuk PPN dan biaya-biaya lainnya.
5. Bahwa atas pesanan rumah Tergugat seharga Rp. 1.757.500.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tersebut disepakati cara pembayarannya adalah membayar tanda jadi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada saat pemesanan (tanggal 28 Oktober 2002), membayar uang muka I minus uang tanda jadi tanggal 10 Nopember 2002 sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), selanjutnya membayar angsuran 1 s/d angsuran 16 pada tanggal 10 setiap bulannya mulai tanggal 10 Desember 2002 s/d tanggal 10 Maret 2004 masing-masing sebesar Rp. 64.531.250,- (enam puluh empat juta lima ratus tiga puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah) untuk setiap bulannya (BUKTI P-3).
6. Bahwa para pihak (Penggugat dan Tergugat) setuju atas pemesanan serta cara-cara pembayaran atas rumah yang dipesan di Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 ffl<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> tersebut dengan syarat-syarat sebagaimana yang dicantumkan dalam Surat Pernyataan Pemesanan tanggal 26 Oktober 2002 yang berbunyi sebagai berikut:  
KETENTUAN DAN PERNYATAAN :
  1. Pemesan wajib memilih dengan memberikan tanda (X) pada jenis pembayaran yang dipilih, pada saat penanda-tanganan Surat Pemesanan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Surat Pernyataan Pemesanan ini dibuat sebagai Bukti Pemesanan Sementara, yang akan dilanjutkan dengan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh kedua belah pihak.
3. Apabila Saya (Pemesan) pada waktu yang telah ditetapkan diatas tidak datang untuk menyelesaikan pembayaran dan Menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka Uang Tanda Jadi dan sejumlah uang yang sudah Saya bayarkan menjadi HANGUS dan Surat Pemesanan ini menjadi BATAL demi Hukum.
4. Keterlambatan penanda-tanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai batas waktu, akan tetap memberlakukan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut (Al. mengenai sanksi-sanksi).
5. Mengenai Pembayaran Angsuran selanjutnya, Saya (Pemesan) mengikat diri untuk melunasi angsuran setiap tanggal 10 untuk setiap bulan berjalan.
6. Dengan ini Saya (Pemesan) berjanji akan mentaati dan melaksanakan semua ketentuan-ketentuan yang dibuat dan atau dikeluarkan oleh Developer.
7. Surat Pernyataan Pemesanan ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

(BUKTIP-4).

Selanjutnya para pihak membubuhkan tandatangannya masing-masing.

7. Bahwa setelah Tergugat melunasi pembayaran rumah Blok A No. 2 (type Marquis) pada tanggal 21 Maret 2004, maka Tergugat masih memiliki kewajiban berikutnya untuk membayar diantaranya seperti : biaya BPHTB, Pajak Bumi dan Bangunan, Instalasi Kabel Vision, IPKL, dll. dan untuk itu Penggugat selaku pengelola Perumahan Sovereign Kemang telah mengirim surat perihal : tagihan kewajiban pembayaran biaya pajak, administrasi dan kabel vision yang harus Tergugat bayarkan, dengan Surat Nomor : 1.0.202/KP-SM/MT/1104 tertanggal 05 November 2004 beralamat Jl. Kedoya Duri Raya No. 38, Jakarta Barat (BUKTI P-5).

8. Bahwa atas surat tagihan Penggugat tersebut telah mendapat tanggapan dari Kantor Calyba Tour yang Tergugat pimpin sebagaimana Surat Nomor : 016/MD/C/IX/04 perihal : pembayaran administrasi rumah Kemang, Lamp : Kopi tiket perjalanan a/n Katarinus Aligita tanggal 17 November 2004 yang ditandatangani oleh Margareta Yunita, dengan menyebutkan pada saat itu Tergugat tidak berada di Indonesia dalam rangka pekerjaannya dan mengharapkan segala kewajiban mohon ditunda sampai Tergugat kembali ke Indonesia untuk menyelesaikan segala proses yang diperlukan (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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

9. Bahwa Penggugat menunggu kelanjutan atas surat Nomor : 016/MD/C/IX/04 tanggal 17 Nopember 2004 sampai tahun berikutnya belum juga mendapat jawaban dari Tergugat mengenai pembayaran administrasi Rumah Kemang. Sehingga atas kelalaian Tergugat, maka Penggugat telah berusaha mengirim Surat Teguran 9 (sembilan) kali ke alamat Tergugat, secara berturut-turut, yaitu :

1. No. 213/KP-SM/SWT7MT/0105 tanggal 7 Januari 2005, Hal : Tagihan kewajiban pembayaran biaya pajak, administrasi dan kabel vision (BUKTI P-7);
2. No. 1.0.234/KP-SM/SWT/MT/0205 tanggal 16 Februari 2005, Hal : Tanggapan surat sebagaimana penyelesaian kewajiban pembayaran terhadap biaya BPHTB, Biaya proses pengurusan dokumen, dan biaya- biaya lain (BUKTI P-8);
3. No. 1.0.250/KP-SM/SW17MT 0305 tanggal 28 Maret 2005, Hal : Tagihan kewajiban pembayaran biaya AJB, pengurusan dokumen dan biaya-biaya lain (BUKTI P-9);
4. No. 1.0.256/KP-SM/SWT/MT 0505 tanggal 9 Mei 2005, Hal : kewajiban pembayaran biaya AJB, pengurusan dokumen dan biaya-biaya lain (BUKTI P-10);
5. No. 1.0.265/KP-SM/SW17MT 0705 tanggal 1 Juli 2005, Hal : Kewajiban pembayaran biaya BPHTB, biaya proses pengurusan dokumen, biaya- biaya lain, dan biaya renovasi (BUKTI P-11);
6. No. 1.273/KP-SM/SWT7MT 1005 tanggal 20 Oktober 2005, Hal : Tagihan kewajiban pembayaran (BUKTI P-12);
7. No. 1.0.274/KP-SM/SWT/MT 1205 tanggal 12 Desember 2005, Hal: Tagihan kewajiban pembayaran (BUKTI P-13);
8. No. 001/SP-SPb/Pri/KMG/LGiyMT/0506 tanggal 22 Mei 2006, Hal: Tagihan kewajiban pembayaran (BUKTI P-14);
9. No. 004/SP-SPb/Pri/KMG/LGL7MT/0906 tanggal 1 September 2006, Hal: Tagihan kewajiban pembayaran (BUKTI P-15).

Juga 4 (empat) tahun kemudian Penggugat mengirim surat kepada Tergugat, yaitu Surat Nomor : 08/Pem./IMSA/IV/2010 tanggal 9 April 2010 mengenai pemberitahuan untuk membayar tunggakan. Karena pada alamat yang Tergugat sampaikan kepada Penggugat tidak ada orang untuk menerima surat tersebut maka Penggugat menitipkan kepada Bapak Agus selaku Ketua RT.019/04 Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat (BUKTI P-16).

Selanjutnya oleh Ketua RT. 019/04 Kelurahan Kedoya Selatan (Bapak Agus) dalam suratnya Nomor: 0220/XIX/IV/2010 tanggal 23 April 2010 menerangkan "bahwa surat yang saya terima tanggal 9 April 2010 untuk Bapak Katarinus Aligita Budi P. d/a Kantor Calyba Tour, J a lan Kedoya Duri Ray a No. 38 RT. 019/004, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, temyata ruko tersebut daiam

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*keadaan terkunci tanpa penghuni sehingga surat tersebut saya kembalikan ke Kantor Hukum I MADE SAPUTRA, S.H. & ASSOCIATES melalui Bapak Made Budhiarta" (BUKTI P-17).*

10. Bahwa selain itu Penggugat telah berusaha menempuh berbagai cara, diantaranya bertemu dengan Bapak Prastopo.SH., yang disebut secara lisan oleh Tergugat sebagai kuasa hukumnya dan menyampaikan Surat Pemberitahuan Untuk Membayar Kewajiban Atas Pembelian Rumah di Sovereign Kemang Blok A, Nomor 2 (Type Marquis), tanggal 27 Agustus 2010. Namun dari beberapa kali pertemuan di kantor TRUST LAW FIRM, Gedung Usayana, Lantai Dasar, Jalan Matraman Raya No. 87, Jakarta Timur, dalam pembicaraan belum tercapai penyelesaian karena Tergugat jarang berada di Jakarta dan tidak diketahui secara jelas keberadaan Tergugat (Bukti P-18).

11. Bahwa sejak Tergugat pada tanggal 24 Maret 2004 melunasi pembayaran rumah Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> di Sovereign Kemang (objek sengketa), sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sudah lebih dari 10 (sepuluh) tahun lamanya Tergugat belum pernah menempati rumah Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> di Sovereign Kemang (objek sengketa) dan bangunan rumah dalam keadaan kosong, sehingga di beberapa bagian bangunan pada retak-retak serta ditumbuhi tanaman liar dan keseluruhan bangunan nampak kotor sehingga sangat mengganggu kebersihan dan keindahan lingkungan sekitarnya. Hal ini dibuktikan dengan adanya Surat dari Noveriand, Ketua Penghuni di Lingkungan Perumahan Sovereign, Kemang, Jakarta Selatan, atas nama serta mewakili seluruh penghuni yang ditujukan kepada Penggugat selaku Pengembang/Developer Perumahan Sovereign Kemang dengan Surat Pernyataan tertanggal 05 Nopember 2012 yang intinya : merasa sangat terganggu kenyamanannya (BUKTI P-19).

12. Bahwa tahun berikutnya Penggugat juga menyampaikan surat (somasi terakhir) tertanggal 19 Februari 2013 kepada Tergugat di alamat Kantor Calyba Tour Jl. Kedoya Duri Raya No. 38 RT.019/004, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Yaitu mengenai segala kewajiban atas pembelian rumah Blok A No. 2 Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> di Sovereign

Kemang (Objek Sengketa) ternyata ruko tersebut dalam keadaan terkunci tanpa penghuni. Maka pemberitahuan kami (somasi terakhir) tersebut kami sampaikan kepada Bapak Agus/Ketua RT.0019/04, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat (BUKTI P-20).

13. Bahwa 2 (dua) tahun kemudian menyusul surat dari Noveriand/Ketua Pengurus PPTH (Perhimpunan Penghuni Town House) Sovereign Kemang 78 Jakarta Selatan atas nama mewakili seluruh penghuni perumahan yang ditujukan kepada Penggugat selaku pengembang/Developer Perumahan Sovereign Kemang, Jakarta Selatan, dengan Surat Pernyataan kedua tertanggal 11 Nopember 2014 yang





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

intinya : para penghuni sekitarnya merasa sangat terganggu kenyamanannya dikarenakan rumah tersebut belum pernah ditempati oleh pembeli/Tergugat. Setiap malam gelap, kondisi bangunan tetap dibiarkan tidak terurus, dikhawatirkan tembok bangunan rumah sewaktu-waktu bisa saja rubuh, tidak tertutup kemungkinan merugikan para penghuni lainnya, bahkan bisa menimbulkan korban jiwa. Disebabkan sudah sepuluh tahun lebih bangunan rumah tersebut tidak pernah ditempati. Juga tidak pernah diurus oleh Tergugat sebagai pembeli (BUKTI P-21).

14. Bahwa terakhir, sebelum gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penggugat telah menyampaikan surat (Pemberitahuan akan segera dilakukan proses hukum), tertanggal 24 Nopember 2014. Dikarenakan ruko tersebut dalam keadaan terkunci tanpa penghuni sehingga Surat tersebut pada tanggal 25 Nopember 2014 disampaikan melalui Bapak Agus/Ketua RT.0019/04 Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Selanjutnya oleh Bapak Agus/Ketua RT.0019/04, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, surat tersebut dikembalikan ke Kantor Hukum I Made Saputra,SH.,MH. & Associates sebagaimana Surat Keterangan No. 064/RT.019/04/SK/XV/2014 tertanggal 18 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Bapak Agus/Ketua RT. 0019/04, Kelurahan Kedoya Selatan dan H. Dally Domang Ketua RW.04, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, menerangkan bahwa surat yang saya terima pada tanggal 25 Nopember 2014 untuk Bapak Katarinus Aligita Budi P. D/A CALYBA TOUR 31. Kedoya Duri Raya No. 38 RT. 019/04, Kel. Kedoya Selatan, Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat, ternyata ruko tersebut dalam keadaan terkunci tanpa penghuni, sehingga surat tersebut, saya kembalikan ke Kantor Hukum I Made Saputra, SH. & Associates melalui Bpk. I Wayan Suwardhana (BUKTI P-22).

15. Bahwa kami sudah sepuluh tahun lebih berusaha menghubungi Tergugat sejak tanggal 05 Nopember 2004 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di

16. kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Bahkan sudah sebanyak 14 kali mengirim surat ke alamat Tergugat sesuai KTP NIK: 09.5202.251170.0242 beralamat di Jalan Kedoya Duri Raya No. 38 RT. 019/RW.004, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, namun ruko alamat tersebut selalu dalam keadaan terkunci tanpa penghuni. Maka tanggal 1 Desember 2014 kami memberi Surat Tugas kepada Bapak Agus/Ketua RT.019/04, Kelurahan Kedoya Selatan, untuk mengecek nomor KTP : 09.5202.25 170. 0242 atas nama Katarinus Aligita Budi P. di Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Walikota Jakarta Barat. Kemudian mendapat jawaban dari Kepala Seksi Pendaftaran Penduduk atas nama Kepala Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Adm. Jakarta Barat yang ditandatangani oleh Hj. Endang Susilowati, S.Sos., NIP : 196110301982112001. Dalam suratnya nomor :2293/-1755 Hal: Penyampaian Informasi Data Kependudukan, tanggal 2 Desember 2014 yang ditujukan Kuasa Hukum Penggugat menerangkan bahwa Tergugat: **terdaftar** dalam **database** kependudukan, namun yang bersangkutan belum pernah **update** data sehingga belum mempunyai NIK Nasional dan untuk mengetahui

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang bersangkutan berdomisili di alamat tersebut atau tidak, Saudara dapat berhubungan dengan pihak terkait di kelurahan yang bersangkutan tinggal (Bukti P-23).

16. Bahwa setelah kami menerima surat dari Suku Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Barat tertanggal 2 Desember 2014. Maka kami datang dengan pihak terkait di Kelurahan Kedoya Selatan. Kemudian dibuatkan Surat Keterangan Nomor : 071/Rt.019/04/Sk/XII/2014/ tanggal 18 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Agus/Ketua Rt.0019/04, dan H Dally Domang/Ketua Rw.04 mengetahui Lurah Kedoya Selatan. Maksud : menerangkan sejak tahun 2008 s/d 2014 Saya sebagai Ketua RT. 019/RW. 04, Kelurahan Kedoya Selatan, bahwa ruko Calyba Tour dalam keadaan terkunci tanpa penghuni di Jalan Kedoya Duri Raya No. 38, RT.019/RW.04, Kel. Kedoya Selatan, juga saya belum pernah bertemu dengan saudara Katarinus Aligita Budi P. (Bukti P-24).

**Bahwa berdasarkan hasil penelusuran kami untuk mencari alamat Tergugat yang sebenarnya, sebagaimana yang diuraikan diatas, kami simpulkan, bahwa tempat tinggal Tergugat tidak diketahui hingga sekarang baik di Indonesia maupun di luar negeri.**

17. Walaupun Tergugat selaku calon pembeli telah melunasi harga penjualan tanah dan rumah (objek sengketa) akan tetapi sampai saat gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Tergugat belum menyelesaikan kewajiban membayar diantaranya : biaya PBHTB, Pajak Bumi dan Bangunan, Instalasi Kabel Vision, IPKL dan lain-lain, juga belum menindak lanjuti proses pembelian tanah dan rumah (objek sengketa) yang menurut hukum harus dilanjutkan dengan proses pembuatan akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang/PPAT.

18. Bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, pengganti PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jualbeli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika **dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

19. Bahwa oleh karena kelalaian Tergugat, dengan cara tidak menindak lanjuti proses jual-beli tanah dan rumah (rumah Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> di Sovereign Kemang/objek sengketa) tersebut dengan jalan membuat akta jual beli dihadapan PPAT, secara hukum belum terjadi peralihan hak atas objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa akibat kelalaian Tergugat tersebut, hingga saat ini objek sengketa masih terdaftar atas nama Penggugat di Badan Pertanahan Nasional/Jakarta Selatan (sertifikat hak milik No. 5358/Bangka, seluas 215 M<sup>2</sup>, nama pemegang hak Samuel Maruli) sehingga sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2014 (sepuluh tahun lebih) segala kewajiban yang membebani objek sengketa, seperti PBB, biaya pemeliharaan rumah dan lain-lainnya tetap menjadi tanggung jawab pihak Penggugat (BUKTI P-25).

21. Bahwa akibat perbuatan Tergugat melalaikan kewajiban hukumnya sebagaimana diuraikan diatas, perbuatan Tergugat sudah dapat dikwalifisir sebagai perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat.

22. Bahwa berdasarkan SURAT PERNYATAAN PEMESANAN yang telah ditandatangani dan disetujui oleh Tergugat tertanggal 28 Oktober 2002, dalam ketentuan dan pernyataan pada point ke-3 menyebutkan : **Apabila saya (Pemesan) pada waktu yang telah ditetapkan diatas tidak datang untuk menyelesaikan Pembayaran dan Menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka Uang Tanda Jadidan sejumlah uang yang sudah Saya bayarkan menjadi HANGUS dan Surat Pemesanan ini menjadi BATAL demi Hukum.**

23. Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan Pemesanan pada tanggal 10 Maret 2004, pihak Tergugat pada tanggal 24 Maret 2004 telah menyelesaikan kewajibannya melunasi pembayaran atas pemesanan rumah di Perumahan Sovereign Kemang Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>, akan tetapi Tergugat hingga saat ini telah lalai memenuhi kewajibannya untuk menanda tangani Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli, sebagaimana yang diharuskan oleh undang-undang.

24. Bahwa perbuatan Tergugat telah terbukti Wanprestasi karena setelah beberapa kali diperingati oleh Penggugat dengan mengirimkan surat secara tertulis dan bahkan terhitung lebih dari sepuluh tahun sejak pelunasan dilakukan namun sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, belum juga memenuhi kewajibannya. Perbuatan Tergugat ini telah memenuhi kualifikasi Perbuatan Wanprestasi. Berdasarkan pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan, *"Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*.

25. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi Tergugat tersebut berdasarkan perhitungan Penggugat selaku pengelola Perumahan Sovereign Kemang, kewajiban pembayaran yang harus Tergugat selesaikan pada pihak Penggugat sampai dengan saat ini (tanggal 28 Februari 2015) dengan rincian sebagai berikut:

1. Pajak Bumi & Bangunan
  - a. Pajak Bumi & Bangunan dari tahun 2005 s/d 2014 Rp. 31.067.938,-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Perhitungan Denda Rp. 18.958.756,- +  
Rp. 50.026.694,-
2. Selisih Kewajiban PPHTB Penjual (AJB seharusnya dilakukan pada tahun 2004).
- a. PPHTB berdasarkan berdasarkan perhitungan NJOP tahun 2015 = Rp. 207.129.688,-
- b. Kewajiban PPHTB penjual pada tahun 2004 = Rp. 47.981.525,-  
Selisih BPHTB penjual yang wajib ditanggung pembeli Rp. 159.148.163,-
3. PPN Tanah & Bangunan Rp. 38.385.220,-  
Perhitungan Denda Rp. 54.607.971,- +  
Rp. 92.993.191,-
4. Kekurangan biaya renovasi Rp. 36.000.000,-  
Perhitungan Denda Rp. 51.214.685,-  
Rp. 87.214.685,-
5. Instalasi Kabel Vision Rp. 3.000.000,-  
Perhitungan Denda Rp. 4.267.890,- +  
Rp. 7.267.890,-
6. IPKL dari Juni 2005 s/d 28 Februari 2015, dengan rincian :
- a. IPKL Rp. 123.930.500,-
- b. Perhitungan denda IPKL s/d 28 Februari 2015 Rp. 85.041.519,- +  
Rp. 208.972.019,-
7. Biaya pengurusan dokumen Rp. 30.000.000,-
8. Kewajiban BPHTB Pembeli (NJOP PBB tahun 2014 Tanah & Bangunan sebesar Rp. 3.314.075.000,- = (Rp. 3.314.075.000,- - Rp. 80.000.000,-) X 5% Rp. 161.703.750,-
9. Iuran PAM dari tahun 2005 s/d Mei 2011 diperkirakan (sudah termasuk denda dari PAM) Rp. 2.881.030,-
10. Pembayaran pajak BPHTB 8i PPh atas Pemisahan dan Pembagian Hak atas rumah Kemang Blok A No. 2 dari Robert Maruli & Siti Soendari ke Samuel Maruli.
- a. Pjk BPHTB & PPh (tgl. 31 -07-2012) (By. Belum final) Rp. 127.720.943,-
- b. Perhitungan denda s/d 28 Februari 2015 Rp. 46.196.490,-
- c. Kekurangan Pjk BPHTB & PPh (tgl. 13-09-2012) Rp. 4.000.000,-
- d. Perhitungan denda s/d 28 Februari 2015 Rp. 1.379.288,- +  
Rp. 179.296.721,-
- Total kewajiban Blok A No. 2 Rp. 979.504.142,50  
(BUKTIP-26).
26. Bahwa biaya-biaya kewajiban pembayaran sampai dengan tanggal 28 Februari 2015 yang seharusnya menjadi tanggung jawab Tergugat sebesar Rp. 979.504.142,50

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan.

27. Bahwa kerugian immaterial yang telah diderita oleh Penggugat akibat tindakan Tergugat yang telah menelantarkan dan tidak menempati rumah tempat tinggal yang terletak di Perumahan Sovereign Kemang Blok A/No. 2 (type Marquis), Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang telah lunas dibayarnya itu selama lebih dari 13 tahun mengakibatkan Penggugat banyak menerima keluhan dan pengaduan dari para penghuni sehingga mempengaruhi ketenangan pikiran Penggugat dalam menjalani kehidupan sehari-hari sehingga mempengaruhi juga kehidupan keluarga Penggugat yang Penggugat nilai sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

28. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya bahkan Penggugat sudah lebih dari 10 (sepuluh) kali pemberitahuan kepada Tergugat maka perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Wanprestasi.

29. Bahwa sebagai akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka berdasar atas hukum Tergugat harus memberikan ganti kerugian kepada Penggugat Berdasarkan Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan, *"Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya"*.

30. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga Tergugat harus dihukum untuk menggapti kerugian kepada Penggugat.

31. Bahwa untuk menghindari kerugian lebih jauh bagi Penggugat akibat perbuatan Tergugat telah lalai memenuhi kewajiban hukumnya, maka adalah sudah sepatutnya dan dibenarkan secara hukum bagi Penggugat untuk membatalkan secara sepihak SURAT PERNYATAAN PEMESANAN tertanggal 28 Oktober 2002 atas rumah Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> di Sovereign Kemang, dengan kewajiban Penggugat untuk mengembalikan jumlah uang yang telah diterima oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 1.757.500.000,- tunai tanpa bunga dan menyatakan bahwa objek sengketa rumah Blok A No. 2, Type Marquise, luas 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> di Sovereign Kemang, secara hukum sah tetap menjadi milik Penggugat.

32. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang telah Wanprestasi tersebut Penggugat telah mengalami kerugian dengan perincian sebagai berikut:

a. Biaya mengirim surat tegoran, peringatan Penggugat kepada Tergugat sebanyak 14 (empat belas) kali yaitu : 14 x Rp. 2.000.000,- = sebesar Rp.28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah).

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

b. Biaya kuasa hukum untuk mengurus surat menyurat somasi kepada Tergugat dan biaya Litigasi, maupun sebagai kuasa hukumnya membuat surat gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

c. Biaya yang wajib dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat selaku pengelola Perumahan Sovereign Kemang terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan tanggal 28 Februari 2015, sebagaimana yang telah kami uraikan terinci pada point 25 Gugatan adalah sebesar Rp. 979.504.142,50 (sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus empat ribu seratus empat puluh dua ribu rupiah koma lima puluh).

Jumlah kerugian materiil Penggugat adalah sebesar Rp 1.107.504.142,50 (satu milyar seratus tujuh juta lima ratus empat ribu seratus empat puluh dua rupiah koma lima puluh).

Bahwa oleh karena dalil dan argument Penggugat didasarkan oleh fakta dan bukti-bukti otentik sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI. No. 3 tahun 2000, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan perkara *aquo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (*Uitvorbaar Bijvoorrade*).

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat menelantarkan tanah dan bangunan rumah di Blok A No. 2, Type Marquis, yang berlokasi di Sovereign Kemang dari tahun 2004 hingga saat ini, dan tidak menindak lanjuti proses jual beli dengan cara pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT adalah perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan batal secara sepihak oleh Penggugat SURAT PERNYATAAN PEMESANAN tertanggal 28 Oktober 2002 atas rumah Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> di Sovereign Kemang dengan kewajiban kepada Penggugat untuk mengembalikan uang yang telah diterima Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 1.757.500.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tanpa bunga ;
4. Menghukum Tergugat untuk menerima kembali uang yang telah diterima Penggugat sebesar Rp. 1.757.500.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tanpa bunga ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.107.504.142,50,- (satu milyar seratus tujuh juta lima ratus empat ribu seratus empat puluh dua rupiah koma lima puluh) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang *paksa (dwangsom)* sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan karena lalai memenuhi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap ;

### 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

7. Menyatakan sah dan menurut hukum objek sengketa yaitu rumah Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> di Sovereign Kemang tetap menjadi milik Penggugat;
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (*UitvorbaarBijvoorradd*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ExAequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan untuk pihak Tergugat telah pula hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Hasmi Usman, Gandung Prasetyo, Tanti Rahmalina A, dan Putri Amarili, dari Tim Kuasa Hukum PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Maret 2015 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 130 HIR jo. pasal 3 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I. No.2 tahun 2003 jo. Peraturan Mahkamah Agung R.I. No.1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi, maka Majelis Hakim melalui Hakim Mediator telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, akan tetapi tidak berhasil dan Majelis Hakim telah pula berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak dalam persidangan, akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa setelah gugatan Penggugat dibacakan, Penggugat menyatakan bahwa ia tetap pada gugatannya semula ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban tertanggal 3 Agustus 2015, yang berisi uraian sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI :

#### EKSEPSI TERHADAP SURAT KUASA

1. Bahwa gugatan PENGUGAT haruslah ditolak dan atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan aquo karena Surat Kuasa dari Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa bukanlah merupakan surat kuasa khusus melainkan surat kuasa umum yang diberi titel khusus.
2. Bahwa Surat kuasa khusus harus dengan jelas dan tegas memuat tentang pihak Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, perbuatan hukum yang dikuasakan serta klausula-klausula khusus lainnya.

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

3. Surat kuasa khusus diatur dalam Pasal 123 HIR/147 R.Bg yang lazim disebut BIJZONDERE SCHRIFTELIJKE MACHTIGING. Formulasi surat kuasa khusus dipertegas lagi dalam SEMA RI tanggal 23 Januari 1971 yang menentukan syarat-syarat sahnya surat Kuasa Khusus diantaranya :

**"HARUS TEGAS MENYEBUTKAN IDENTITAS PARA PIHAK YANG BERPERKARA BAIK PENGUGAT MAUPUN PARA TERGUGAT DAN/ATAU PARA TURUT TERGUGAT".**

4. Bahwa pengertian identitas para pihak tidak hanya sekedar menyangkut nama dan alamat para pihak akan tetapi juga menyangkut kapasitas dan kualitas Para pihak (TERGUGAT) dalam konteks kewenangannya untuk bertindak dalam suatu perkara.

5. Bahwa di dalam surat kuasa khusus dari PENGUGAT tertanggal 27 Januari 2015 di dalam klausula khususnya disebutkan :

**"KHUSUS**

***Baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada Katarinus Aligita Budi P., yang sampai saat ini alamat dan domisili tidak diketahui..", namun pada tanggal 28 Oktober 2002 menyebutkan beralamat di Jalan Kedoya Duri Raya No. 38 RT. 019/RW. 004, Kedoya Selatan - Kebon Jeruk, Jakarta Barat, mengenai sebuah rumah yang berlokasi di BlokA No. 2, Tipe Marquise, dengan luas tanah 200 M2, dan luas bangunan 215 M2, Perumahan Sovereign Kemang, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan".***

6. Bahwa dalam Surat Kuasanya tersebut PENGUGAT sama sekali tidak menyatakan hal-hal apa saja yang dimohonkan (petitum) kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, dan juga tidak menyatakan adanya kewenangan untuk menyatakan batal secara sepihak Surat Pernyataan Pemesanan tanggal 28 Oktober 2002, ketentuan tentang ganti rugi materiil, immaterial, dwangsom, ataupun permohonan putusan serta merta, dimana hal ini menunjukkan dan membuktikan bahwa SURAT KUASA BERTENTANGAN DENGAN SURAT GUGATAN yang secara yuridis membawa kepada implikasi baik SURAT KUASA maupun SURAT GUGATAN TIDAK SAH menurut hukum.

7. Bahwa dalam hal ini ada perbedaan yang sangat mencolok antara surat kuasa PENGUGAT dengan surat gugatan PENGUGAT, sehingga Surat Kuasa PENGUGAT terbukti tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam PASAL 123 HIR/147 R.Bg dan BERTENTANGAN DENGAN SEMA RI NO. 6 TAHUN 1994 TANGGAL 14 OKTOBER 1994 jo. SEMA RI tanggal 23 Januari 1971.

8. Bahwa bukan hanya hal yang dikemukakan di atas, akan tetapi ada beberapa kaidah hukum Yurisprudensi yang mendukung pernyataan TERGUGAT tersebut yaitu :

#### 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

• Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya Nomor : 116 K/Sip/1973 tanggal 16 September 1975 jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 yang menyebutkan sebagai berikut:

***"Surat kuasa khusus harus memuat secara jelas Pihak Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, Perbuatan hukum yang dikuasakan serta klausula-klausula khusus lainnya".***

• Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 551 K/Sip/1976 tanggal 22 Mei 1978 yang menyebutkan sebagai berikut: ***"Karena surat kuasa PENGGUGAT tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang sehingga formalitas dalam mengajukan gugatan tidak terpenuhi maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima".***

9. Disamping itu SEMA Republik Indonesia tanggal 23 Januari 1971 menentukan syarat-syarat formil yang mesti dipenuhi DI DALAM SURAT KUASA KHUSUS diantaranya menegaskan :

***"Objek dan Kasus yang diperkarakan, dalam arti harus tegas menyebut tentang apa yang diperkarakan, dan menyebutkan jenis dan macam perkaranya".***

10. Bahwa Syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif. Jika di dalam suatu surat kuasa adalah salah satu syarat yang tidak dipenuhi, maka akan mengakibatkan :

- Surat kuasa CACAT.
- Dan dengan sendirinya kedudukan kuasa sebagai PIHAK FORMIL mewakili Pemberi Kuasa TIDAK SAH.
- Sehingga gugatan harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.
- Atau semua tindakan hukum yang dilakukan kuasa TIDAK SAH dan TIDAK MENGIKAT.

(M. YAHYA HARAHAP, BERBAGAI PERMASALAHAN FORMIL DALAM GUGATAN PERDATA, VARIA PERADILAN EDISI 99 HAL. 129-130 ).

**MAKA:**

**DENGAN DEMIKIAN ADALAH SANGAT TEPAT BAGI MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BENGKULU YANG MEMERIKSA PERKARA INI UNTUK MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA TELAH TERBUKTI SURAT KUASA PENGGUGAT DENGAN SURAT GUGATANNYA SALING BERTENTANGAN.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

11. Bahwa gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan aquo karena Penerima Kuasa telah melewati kewenangan yang diberikan oleh Pemberi Kuasa di dalam Surat Kuasanya.

12. Bahwa Surat Kuasa Khusus dari Prinsipal PENGGUGAT kepada Penerima Kuasa tertanggal 25 Maret 2015 bertentangan dengan Pasal 123 HIR dan melanggar azas *Persona Standi In Judicio* karena Penerima Kuasa telah melakukan tindakan MELEBIHI KEWENANGAN UNTUK BERTINDAK MENURUT HUKUM.

13. Bahwa Penerima Kuasa telah melampaui wewenang, dalam hal:

- Bahwa di dalam Surat Kuasa PENGGUGAT tidak ada menuntut tentang Pengembalian Uang milik TERGUGAT sebesar Rp. 1.757.500.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), tetapi ada di dalam posita maupun petitum Gugatan.
- Bahwa di dalam Surat Kuasa PENGGUGAT tidak ada menuntut TERGUGAT untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.107.504.142,50 (satu milyar seratus tujuh juta lima ratus empat ribu seratus empat puluh dua rupiah koma lima puluh) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), padahal ada di dalam posita dan petitum Gugatan.
- Bahwa di dalam Surat Kuasa PENGGUGAT tidak ada menuntut TERGUGAT untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya, tetapi di dalam posita maupun petitum Gugatan ada tercantum.
- Bahwa di dalam Surat Kuasa PENGGUGAT tidak ada menyebutkan tentang rumah TERGUGAT mau diambil kembali oleh PENGGUGAT, tetapi di dalam posita maupun petitum Gugatan ada tercantum.
- Bahwa di dalam Surat Kuasa PENGGUGAT tidak ada mohon putusan serta merta tetapi di dalam posita maupun petitum gugatan hal ini tercantum di dalamnya.

14. Bahwa di dalam Surat Kuasa PENGGUGAT Penerima Kuasa hanya memberikan wewenang kepada Penerima Kuasa untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap TERGUGAT, dimana di dalamnya telah tertera tentang proses beracara umum yang dilakukan di dalam persidangan pada Pengadilan Negeri, akan tetapi ternyata petitum mengenai kewenangan untuk menyatakan batal secara sepihak Surat Pernyataan Pemesanan tanggal 28 Oktober 2002, ketentuan tentang ganti rugi materiil, immaterial, *dwangsom*, ataupun permohonan putusan serta merta, sebagaimana yang TERGUGAT uraikan pada angka 13 di atas, sama sekali tidak tertuang di dalam Surat Kuasa tersebut.

15. Bahwa PENERIMA KUASA TELAH MELAKUKAN TINDAKAN MELEBIHI KUASA YANG DIBERIKAN KEPADANYA OLEH PEMBERI KUASA IN CASU PRINSIPAL PENGGUGAT DAN PENERIMA KUASA TELAH MELAKUKAN TINDAKAN HUKUM

#### 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

YANG BUKAN MENJADI KEWENANGANNYA KARENA TIDAK BERWENANG (A/on *Persona Standi In Judicio*).

16. Bahwa hal tersebut juga sangat bertentangan dengan Hukum Perdata yang dengan tegas menyebutkan sebagai berikut:

## "Pasal 1796:

**Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindah-tangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, ataupun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.**

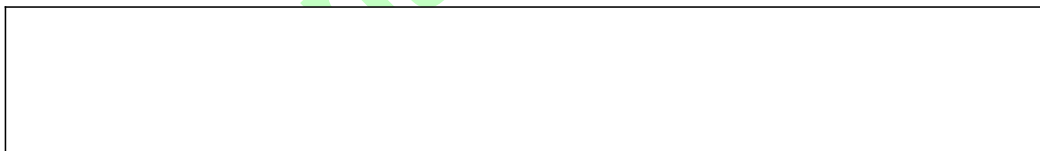
## Pasal 1797:

**Si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya..... "**

17. Bahwa dengan telah terbuktinya Pemberi Kuasa in casu prinsipal PENGUGAT dan Penerima Kuasa telah melakukan tindakan hukum yang bukan menjadi kewenangannya,

## MAKA

**GUGATAN PENGUGAT HARUSLAH DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BENGKULU.**



KEPANTERAAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN.

1. Bahwa Gugatan PENGUGAT haruslah ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh karena PENGUGAT telah salah alamat dalam mengajukan gugatannya.
2. Bahwa seharusnya Gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebab TERGUGAT berdomisili di wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Barat, meskipun PENGUGAT menceritakan panjang dan lebar mengenai alasan mengapa PENGUGAT mengajukan Gugatan ke Pengadilan Jakarta Selatan, kenyataannya adalah bahwa TERGUGAT berkantor di Calyba Tour di Jalan Kedoya Duri Raya 38 RT/RW 019/004, Kelurahan Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dan fakta bahwa TERGUGAT tetap dapat mendapatkan copy dari Gugatan yang diajukan PENGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Barat sudah merupakan bukti bahwa TERGUGAT berdomisili sesuai dengan alamat tersebut.
3. Bahwa hal ini juga dibenarkan berdasarkan Pasal 118 HIR, demikian isinya :

## 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

*"(1) Gugatan perdata atau tuntutan hak yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, ke tempat tinggal sebetulnya.*

*2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal dalam wilayah yang sama, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat yang dipilih oleh penggugat. Namun, jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama, kecuali dalam hal yang ditentukan pada Pasal 6 ayat (2) reglement tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijakan kehakiman (R.O).*

*3) Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat diam sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari para penggugat, atau jika gugatan itu tentang barang gelap, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu.*

*4) Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu".*

Dalam hal ini alamat TERGUGAT sudah jelas di Jakarta Barat, dan oleh karena itu Pasal 118 HIR ayat (1) sudah cukup untuk diaplikasikan di dalam perkara ini, dan tidak perlu untuk mempergunakan obyek sengketa sebagai patokan dalam mengajukan Gugatan sebagaimana yang dilakukan oleh PENGUGAT.

**MAKA OLEH KARENA ITU GUGATAN PENGUGAT HARUSLAH DINYATAKAN DITOLAK OLEH PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN, ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

4. Bahwa Gugatan PENGUGAT haruslah ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau setidaknya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sebab di dalam Surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, dan oleh karena itu sudah sepantasnya apabila Gugatan tidak dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima, vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 k/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 :

***"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".***

5. Bahwa PENGUGAT tidak mempunyai *Legitimate Persona Standi in Judicio* sebab tanah dan bangunan yang terletak di blok A No. 2 tipe Marquise luas tanah 200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 m<sup>2</sup>, adalah benar dan sah menurut hukum milik TERGUGAT karena sudah dibayar lunas oleh TERGUGAT sebesar Rp. 1.757.500.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dan bukan milik PENGUGAT, vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 6 k/ Sip/1973 tanggal 21 Oktober 1973, yang mempunyai kaidah hukum sebagai berikut:

***"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak PENGUGAT atas tanah sengketa tidak jelas".***

6. Bahwa dalam kasus ini PENGUGAT tidak mempunyai hak, dan tidak bisa mengaku sebagai pemilik tanah bangunan sengketa sebab telah dibayar lunas oleh TERGUGAT jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 565 k/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang mempunyai kaidah hukum sebagai berikut : ***"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".***

7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas sudah jelas bahwa Gugatan PENGUGAT benar-benar kabur, dan tidak memiliki dasar hukum, dan oleh karena itu sudah sewajarnya apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak Gugatan PENGUGAT tersebut, atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar sudilah memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- MENERIMA SELURUH EKSEPSI DARI TERGUGAT.
- MENOLAK GUGATAN DARI PENGUGAT.
- DAN/ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas mohon dianggap ada dan diberlakukan sama pula di dalam Pokok Perkara ini dan merupakan kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak semua dan seluruh dalil dari PENGUGAT kecuali yang dengan tegas-tegas diakui akan kebenarannya.
3. Bahwa TERGUGAT menolak dalil dari PENGUGAT yang bertindak main hakim sendiri padahal seharusnya PENGUGAT harus berlaku jujur sebagai seorang *businessman*, karena tanah dan bangunan rumah telah dibayar lunas oleh





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

TERGUGAT, seharusnya PENGGUGAT malu melakukan perbuatan demikian dan mencabut gugatannya karena bertentangan dengan norma-norma agama dan Ketuhanan.

4. Bahwa terhadap dalil dari PENGGUGAT pada angka 1 (satu) sampai dengan angka 3 (tiga), maka dengan ini TERGUGAT menjawab sebagai berikut:

- a. Bahwa TERGUGAT menolak dalil dari PENGGUGAT yang mengaku sebagai pemilik atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT yang terletak di Blok A No. 2 tipe Marquise luas tanah 200 m2 dan luas bangunan 215 m2.
- b. Bahwa saat ini TERGUGAT adalah pemilik dari tanah dan rumah tersebut di atas karena SUDAH DIBAYAR LUNAS oleh TERGUGAT.
- c. Bahwa benar posita angka 3 Gugatan PENGGUGAT.

5. Bahwa terhadap dalil dari PENGGUGAT pada angka 4 (empat) sampai dengan angka 6 (enam), maka dengan ini TERGUGAT menerangkan sebagai berikut:

- a. Bahwa benar TERGUGAT sudah membayar rumah yang berlokasi di Blok A2 Tipe Marquise luas tanah 200 m2 dan luas bangunan 215 m2 yang terletak di Jakarta Selatan dengan harga Rp. 1.757.500.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dan semua sudah dibayar lunas oleh TERGUGAT.
- b. Bahwa semua persyaratan yang diminta oleh PENGGUGAT selalu dipenuhi oleh TERGUGAT sampai TERGUGAT membayar lunas semua harga tersebut berjumlah Rp. 1.757.500.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dan hal ini pun sudah diakui oleh PENGGUGAT di dalam petitum No. 3 halaman 15 Gugatan PENGGUGAT, yang menyatakan bahwa uang sejumlah nominal tersebut dimintakan oleh PENGGUGAT untuk dikembalikan kepada TERGUGAT.

6. Bahwa TERGUGAT menolak dalil dari PENGGUGAT pada angka 7 (tujuh), 8 (delapan), dan 9 (sembilan) Gugatan PENGGUGAT karena surat dari PENGGUGAT tertanggal 05 November 2004 telah dijawab oleh TERGUGAT dengan suratnya tanggal 17 November 2004 dengan suratnya No. 016/MD/C/XI/04, sedangkan surat-surat yang dikatakan/disebutkan oleh PENGGUGAT pada angka 9 (sembilan) tersebut sama sekali tidak pernah diterima oleh TERGUGAT, jadi TERGUGAT tidak tahu menahu soal surat-surat tersebut.

7. Bahwa TERGUGAT menolak dalil dari PENGGUGAT pada angka 10 (sepuluh), sebab semestinya PENGGUGAT menemui TERGUGAT langsung dan bukan melalui Kuasa Hukumnya agar permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan baik dan musyawarah maupun secara kekeluargaan.

8. Bahwa TERGUGAT menolak dalil dari PENGGUGAT pada angka 11 (sebelas) karena dalil tersebut mengada-ada, adalah urusan dan hak TERGUGAT untuk menempati tanah dan bangunan yang terletak di blok A No. 2 tipe Marquise luas tanah

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

200 m2 luas bangunan 215 m2 yang terletak di Sovereign Kemang Jakarta Selatan, yang paling penting adalah TERGUGAT sudah membayar lunas atas harga rumah tersebut.

9. Bahwa TERGUGAT menolak dalil dari PENGGUGAT pada angka 12 (dua belas), seharusnya PENGGUGAT bertemu langsung dengan TERGUGAT, bukan dengan berbagai alasan untuk meleagalkan tuntutan dari PENGGUGAT.

10. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil dari PENGGUGAT pada angka 13 (tiga belas), angka 14 (empat belas) dan angka 15 (lima belas), sebab kelihatan jelas PENGGUGAT menciptakan alibinya untuk mengambil tanah dan bangunan yang terletak di blok A No. 2 tipe Marquise, luas tanah 200 m2 dan luas bangunan 215 m2, dan buktinya TERGUGAT telah terdaftar dalam database kependudukan tertanggal 2 Desember 2014 dan oleh karena itu dalil PENGGUGAT pada angka tersebut di atas haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.

11. Bahwa TERGUGAT menolak dalil-dalil PENGGUGAT pada angka 16 (enam belas), angka 17 (tujuh belas), dan angka 18 (delapan belas), sebab tidak sulit mencari TERGUGAT karena TERGUGAT selalu berada pada kantor Calyba Tour di Jalan Kedoya Duri Raya No. 38 RT. 019/RW. 004, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, oleh karena itu alasan-alasan yang dibuat dan diceritakan oleh PENGGUGAT adalah untuk bertujuan merampas milik TERGUGAT yang sudah dibeli dan dibayar lunas atas rumah yang terletak di Jakarta Selatan tersebut. Dan dengan sudah dibayar lunasnya harga rumah tersebut, sudah pasti status TERGUGAT bukanlah hanya sebagai "*calon pembelf*" sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT pada angka 17 (tujuh belas) posita Gugatannya, melainkan sudah menjadi "*pembeir*."

12. Bahwa TERGUGAT menolak dalil dari PENGGUGAT pada angka 19 (sembilan belas), dan 20 (dua puluh) Gugatan PENGGUGAT, sebab niat buruk sudah nampak untuk mengambil/merampas asset rumah milik TERGUGAT secara main hakim sendiri, dan hal ini bukanlah jiwa seorang pengusaha.

13. Bahwa TERGUGAT menolak dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi, sebab itu dalil PENGGUGAT pada angka 21 (dua puluh satu) juga haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang menyidangkan perkara aquo, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

14. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT pada angka 22 (dua puluh dua), 23 (dua puluh tiga), dan 24 (dua puluh empat) Gugatan PENGGUGAT karena terlihat jelas PENGGUGAT telah mempunyai niat jelek atau itikad buruk terhadap TERGUGAT dan telah melakukan perbuatan main hakim sendiri, sebab sudah jelas TERGUGAT tidak melanggar Pasal 1238 BW, dan tidak ada kelalaian dalam pelunasan uang pembayaran atas rumah tersebut.

15. Bahwa TERGUGAT menolak dalil-dalil PENGGUGAT pada angka 25 (dua puluh lima), 26 (dua puluh enam), karena PENGGUGAT dapat saja membuat berbagai macam perhitungan yang merugikan TERGUGAT padahal jelas-jelas perhitungan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tersebut tidak benar, tidak berdasar hukum, dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang memadai, dan dengan ini TERGUGAT mensomier PENGUGAT untuk menunjukkan bukti-bukti dari dalil-dalil tersebut.

16. Bahwa TERGUGAT menolak dalil Gugatan PENGUGAT pada angka 27 (dua puluh tujuh) karena immateriil yang diajukan oleh PENGUGAT adalah hal yang mengada-ada, mengingat sampai dengan saat ini justru TERGUGAT lah yang merasakan banyak sekali kerugian atas kelakuan PENGUGAT.

17. Bahwa lagi pula terkait kerugian materiil, immateriil dan ganti rugi yang tersebar pada angka 27 (dua puluh tujuh) sampai dengan angka 30 (tiga puluh) dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT, Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 19.K/Sip/1983 tanggal 31 Oktober 1983 menyatakan bahwa *"Karena gugatan ganti rugi tidak dirinci, lagi pula belum dipehksa oleh judex-facti, gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima"*.

18. Bahwa TERGUGAT menolak dalil Gugatan PENGUGAT pada angka 28 (dua puluh delapan), karena sesungguhnya TERGUGAT tidak pernah melakukan perbuatan wanprestasi, dan definisi wanprestasi yang dipegang oleh PENGUGAT adalah konsep wanprestasi yang keliru, dan bahwa dalam hal ini TERGUGAT telah dizolimi oleh PENGUGAT.

19. Bahwa TERGUGAT menolak dengan keras dalil PENGUGAT pada angka 31 (tiga puluh satu) Gugatan PENGUGAT oleh karena permohonan tersebut sama sekali tidak berdasar hukum dan semena-mena, bahwasanya di Negara Republik Indonesia terdapat hukum yang melindungi hak-hak warganya, dan hukum apa yang dipergunakan sebagai dasar dari dalil pada angka 31 (tiga puluh satu) Gugatan PENGUGAT tersebut, dan sudah sewajarnya apabila dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

20. Bahwa TERGUGAT menolak keras dalil PENGUGAT pada angka 32, karena :

a. Biaya teguran/somasi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per teguran adalah merupakan biaya yang mengada-ada, dan sudah pasti merupakan nominal yang dibuat sekedar untuk melebihi-lebihkan atau menambah keuntungan yang akan diperoleh oleh PENGUGAT terkait pengurusan perkara ini

b. Biaya litigasi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah merupakan penghinaan terhadap Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena PENGUGAT telah menyiratkan biaya peradilan yang mahal, dan sudah pasti tidak benar, yang melanggar asas berperkara di Indonesia, yaitu asas peradilan yang cepat dan biaya ringan.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

C. Rincian yang diberikan oleh PENGUGAT tidak memiliki dasar hukum, tidak didukung dengan bukti-bukti yang memadai, dan merupakan perbuatan mengail di air keruh yang dilakukan oleh PENGUGAT.

21. Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT merupakan dalil-dalil yang dilandasi oleh itikad buruk untuk memanfaatkan keadaan dan menghancurkan TERGUGAT, dan dalil-dalil tersebut adalah hal yang pada dasarnya bertentangan dengan hukum dan kemanusiaan serta merupakan pelanggaran terhadap Hak Asasi manusia.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas TERGUGAT mohon kepada Majelis akim yang menyidangkan perkara ini agar sudilah kiranya memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- I. MENOLAK SELURUH GUGATAN DARI PENGUGAT.
- II. DAN/ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

### SUBSIDAIR :

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo mempunyai pandangan hukum dan atau pemikiran lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, *ex aequo et bono*.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 10 Agustus 2015, dan terhadap Replik tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 24 Agustus 2015 ;

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

1. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 03422/IMB/2003 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 29 April 2003, bukti P-1a ;
2. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2505/IPB/2003 tentang Izin Penggunaan Bangunan, tanggal 10 Februari 2006, bukti P-1b ;
3. Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Tergugat (Katarinus Aligita Budi P.) yang masa berlakunya sampai tanggal 25 Nopember 2007, bukti P-2 ;
4. Surat Pernyataan Pemesanan untuk sebuah rumah di Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> berlokasi di Sovereign Kemang tertanggal 28 Oktober 2002, bukti P-3 ;
5. Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran Biaya Pajak, Administrasi dan Kabel Vision, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.202/KP-SM/SWT/MT/1104 tertanggal 06 November 2004 sebesar Rp. 111.366.745,-(seratus sebelas juta tiga ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh lima rupiah) kepada Tergugat, bukti P-4 ;
6. Surat dari Calyba Tour tertanggal 17 November 2004 No. 016/MD/C/IX/04 yang ditandatangani oleh Margaretta Yunita ditujukan kepada Manajemen Sovereign Kemang, bukti P-5 ;

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

7. Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran Biaya Pajak, Administrasi dan Kabel Vision, dari The Sovereign Kemang Management No. 213/KP-SM/SWT7MT/0105 tertanggal 07 Januari 2005 sebesar Rp. 111.366.745, (seratus sebelas juta tiga ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh lima rupiah) kepada Tergugat, bukti P-6 ;

8. Tanggapan Surat Sebagai Penyelesaian Kewajiban Pembayaran Terhadap Biaya BPHTB, Biaya Proses Pengurusan Dokumen, dan Biaya-Biaya Lain, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.234/KP-SM/SWT7MT/0205 tertanggal 16 Februari 2005 kepada Tergugat, bukti P-7 ;

9. Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran Biaya AJB, Pengurusan Dokumen Dan Biaya-Biaya Lain, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.250/KP-SM/SWT/MT/0305 tertanggal 28 Maret 2005 sebesar Rp. 112.575.466,-(seratus dua belas juta lima ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus enam puluh enam rupiah) kepada Tergugat, bukti P-8 ;

10. Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran Biaya AJB, Pengurusan Dokumen Dan Biaya-Biaya Lain, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.256/KP-SM/SWT/MT/0505 tertanggal 09 Mei 2005 sebesar Rp. 113.999.814,- (seratus tiga belas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus empat belas rupiah) kepada Tergugat, bukti P-9 ;

11. Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran Biaya BPHTB, Biaya Proses Pengurusan Dokumen, Biaya-Biaya Lain, dan Biaya Renovasi, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.265/KP-SM/SWT/MT/0705 tertanggal 01 Juli 2005 sebesar Rp. 148.241.366,- (seratus empat puluh delapan juta dua ratus empat puluh satu ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah) kepada Tergugat, bukti P-10 ;

12. Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.273/KP-SM/SWT/MT/1005 tertanggal 20 Oktober 2005 sebesar Rp. 163.755.021,- (seratus enam puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh lima ribu dua puluh satu rupiah) kepada Tergugat, bukti P-11 ;

13. Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.274/KP-SM/SWT/MT/1205 tertanggal 12 Desember 2005 sebesar Rp. 166.854.153,- (seratus enam puluh enam juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus lima puluh tiga rupiah) kepada Tergugatbukti P-12 ;

14. Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran, dari The Sovereign Kemang Management No. 001/SP-SPb/Pri/KMG/LGL/MT/0506 tertanggal 22 Mei 2006 sebesar Rp. 180.274.177,- (seratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh empat ribu seratus tujuh puluh tujuh rupiah) kepada Tergugat, bukti P-13 ;

15. Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran, dari The Sovereign Kemang Management No. 004 / SP-SPb / Pri/KMG/LGL/MT/0906 tertanggal 01 September 2006 sebesar Rp. 204.959.907,- ( dua ratus empat juta sembilan ratus lima puluh Sembilan

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

ribu sembilan ratus tujuh rupiah) kepada Tergugat, bukti P-14 ;

16. Surat Pemberitahuan Untuk Membayar Tunggalan tertanggal 9 April 2010 dari The Sovereign Kemang melalui Kuasa Hukumnya I Made Saputra, SH., MH., Nomor : 08/Pem./IMSA/IV/2010 yang ditujukan kepada Yth. Bapak Katarinus Aligita Budi P. d/a Travel Kaliba, Jalan Kedoya Duri Raya No. 38 RT. 019/RW. 004, Kedoya Selatan-Kebon Jeruk, Jakarta Barat, bukti P-15 ;

17. Surat Pemberitahuan Untuk Membayar Kewajiban Atas Pembelian Rumah di Sovereign Kemang Blok A Nomor 2 (type Marquise) tertanggal Jakarta, 27 Agustus 2010 sebesar Rp. 399.443.165,93 (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus empat puluh tiga ribu seratus enam puluh lima rupiah sembilan puluh tiga sen) dari The Sovereign Kemang melalui Kuasa Hukumnya I Made Saputra, SH., MH., yang ditujukan kepada yth. Bapak Prastopo, SH., selaku Kuasa Hukum Bapak Katarinus Aligita Budi P. pada Kantor Trust Law Firm Gedung Usayana, Lantai Dasar, Jalan Matraman Raya Nomor 87, Jakarta Timur, bukti P-16 ;

18. Surat Pernyataan Keberatan dari Ketua penghuni/ Noveriand yang mewakili lingkungan perumahan Sovereign Kemang atas rumah Blok A No. 2 (tipe Marquise) yang selama ini terbelengkalai tidak ditempati oleh pemilik rumah tersebut tertanggal 05 Nopember 2012 yang ditujukan kepada Yth. Pengembang/ Developer Perumahan Sovereign Kemang, bukti P-17 ;

19. Surat Somasi Terakhir tertanggal 19 Februari 2013 dari The Sovereign Kemang melalui Kuasa Hukumnya I Made Saputra, SH., MH., yang ditujukan kepada Yth. Bapak Katarinus Aligita Budi P. d/a Travel Kaliba, Jalan Kedoya Duri Raya No. 38 RT. 019/RW. 004, Kedoya Selatan-Kebon Jeruk, Jakarta Barat, bukti P-18 ;

20. Surat Keberatan Kedua dari Ketua Pengurus PPTH (Perhimpunan Penghuni Town House), Bapak Noveriand tertanggal 11 November 2014 atas rumah Blok A No. 2 (tipe Marquise) yang selama ini terbelengkalai tidak ditempati oleh Tergugat, bukti P-19 ;

21. Surat Pemberitahuan Akan Segera Dilakukan Proses Hukum tertanggal 24 Nopember 2014 dari The Sovereign Kemang melalui Kuasa Hukumnya I Made Saputra, SH., MH., yang ditujukan kepada Yth. Bapak Katarinus Aligita Budi P. d/a Travel Kaliba, Jalan Kedoya Duri Raya No. 38 RT. 019/RW. 004, Kedoya Selatan-Kebon Jeruk, Jakarta Barat, bukti P-20 ;

22. Surat Keterangan Rukun Tetangga 019/04, Kel. Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat No. 064/RT.019/04/Sk/XII/2014 tertanggal 18 Desember 2014 yang ditandatangani oleh Ketua RT. 019/ Bapak Agus dan Ketua RW. 04/ H. Dally Domang, bukti P-21 ;

23. Surat dari Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2293/1.755, tertanggal 2 Desember 2014 yang ditujukan kepada Yth. Kantor Hukum I Made Saputra, SH., MH. & Associates di Jakarta mengenai Penyampaian Informasi Data Kependudukan, bukti P-22 ;

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

24. Sertipikat Hak Milik No. 5358, tahun 2003, seluas 205 M2 atas nama SAMUEL MARULI, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 26 Maret 2003, bukti P-23 ;

25. Rincian perhitungan Penggugat selaku pengelola Perumahan Sovereign Kemang, bahwa kewajiban pembayaran yang harus Tergugat selesaikan pada pihak Penggugat sampai dengan tanggal 28 Februari 2015 atas sebuah rumah yang berlokasi di Sovereign Kemang Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>, bukti P-24 ;

26. Situasi dalam rumah dan di luar rumah sampai saat ini yang ketika itu diambil gambarnya pada tanggal 6 Mei 2010 serta situasi depan rumah yang diambil gambarnya pada tanggal 2 Oktober 2015, bukti P-25 ;

Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-17, P-19 dan bukti P-24, yang merupakan copy dari copy, sedangkan bukti P-25 berupa foto asli;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah pula mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Lampiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas nama Pembeli Katarinus Aligita dan belum terdapat tandatangan para pihak, bukti T-1 ;
2. Surat Pernyataan Pemesanan, tertanggal 28 Oktober 2002, bukti T-2 ;
3. Kwitansi pembayaran booking fee pembelian rumah dari Tergugat, tertanggal 28 Oktober 2002 (kwitansi berasal dari pihak Developer), bukti T-3 ;
4. Kwitansi pembayaran angsuran 2 pembelian rumah di Sovereign Kemang type Marquise blok A-2, tertanggal 17 Februari 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), bukti T-4 ;
5. Kwitansi pembayaran angsuran 1 Sovereign Kemang unit A2, tertanggal 17 Desember 2002 (kwitansi berasal dari pihak Developer), bukti T-5 ;
6. Kwitansi pembayaran angsuran 3 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise blok A-2, Nomor : 06/SVKM-EH/0303, tertanggal 04 Maret 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-6 ;
7. Kwitansi pembayaran angsuran 4 unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor : 08/SVKM-EH/0303, tertanggal 17 Maret 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), bukti T-7 ;
8. Kwitansi pembayaran angsuran 5 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor: 011/SVKM-EH/0303, tertanggal 22 April 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-8 ;
9. Kwitansi pembayaran angsuran 6 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor: 014/SVKM-EH/0403, tertanggal 20 Mei 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Bank BCA kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-9 ;

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

10. Kwitansi pembayaran angsuran 7 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor: 019/SVKM-EH/0603, tertanggal 13 Juni 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-10 ;

11. Kwitansi pembayaran angsuran 8 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor: 020/SVKM-EH/0703, tertanggal 15 July 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), bukti T-11 ;

12. Kwitansi pembayaran angsuran 9 dan 10 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor: 026/SVKM-EH/0903, tertanggal 16 September 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-12;

13. Kwitansi pembayaran angsuran 11 pembelian 1 unit rumah di Sovereign Kemang type Marquise blok A-2, tertanggal 10 Oktober 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-13 ;

14. Kwitansi pembayaran angsuran 12 pembelian 1 unit rumah di Sovereign Kemang type Marquise blok A-2, tertanggal 10 November 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-14 ;

15. Kwitansi pembayaran angsuran 13 pembelian 1 unit rumah di Sovereign Kemang type Marquise blok A-2, tertanggal 10 Desember 2003, (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-15 ;

16. Kwitansi pembayaran angsuran 14 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor: 042 / SVKM-EH / 0104, tertanggal 12 Januari 2004 ( kwitansi berasal dari pihak Developer ), dilengkapi dengan

lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-16;

17. Kwitansi pembayaran angsuran 16 (pelunasan) pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor : 051/SVKM-EH/0304, tertanggal 12 Maret 2004 (kwitansi berasal dari pihak Developer), bukti T-17 ;

18. Foto situasi tampak depan rumah Tergugat, nomor A2, diambil tanggal 23 Oktober 2015, yang beralamat di Jalan Kemang Raya, Perumahan Sovereign Kemang, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, bukti T-18 ;

19. Foto situasi tampak samping kanan rumah Tergugat bagian taman, nomor A2, diambil tanggal 23 Oktober 2015, yang beralamat di Jalan Kemang Raya, Perumahan Sovereign Kemang, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, bukti T-19 ;

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

20. Foto situasi tampak samping kanan rumah Tergugat bagian taman, nomor A2, diambil tanggal 23 Oktober 2015, yang beralamat di Jalan Kemang Raya, Perumahan Sovereign Kemang, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, bukti T-20 ;

21. Foto situasi tampak samping kanan rumah Tergugat bagian taman, nomor A2, diambil tanggal 23 Oktober 2015, yang beralamat di Jalan Kemang Raya, Perumahan Sovereign Kemang, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, bukti T-21 ;

22. Foto situasi tampak samping kanan rumah Tergugat bagian taman, nomor A2, diambil tanggal 23 Oktober 2015, yang beralamat di Jalan Kemang Raya, Perumahan Sovereign Kemang, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, bukti T-22 ;

23. Kwitansi uang muka/ Down Payment Sovereign Kemang Blok A-2, tertanggal 11 November 2002, sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), bukti T-23;

24. Kwitansi pembayaran angsuran 15 Sovereign Kemang unit A2, tertanggal 17 Desember 2002 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-24; Bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1 dan bukti T-2, berupa copy dari copy, sedangkan bukti T-18, T-19, T-20, T-21 dan bukti T-22 berupa foto asli;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, para pihak dalam perkara ini tidak ada mengajukan saksi, walaupun Majelis Hakim telah memberikan waktu yang cukup untuk itu ;

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini pihak Penggugat dan telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 30 November 2015, demikian pula halnya dengan Tergugat yang telah mengajukan kesimpulan tertanggal 30 November 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak berperkara menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termasuk dalam putusan ini;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

### DALAM EKSEPSI :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan jawaban terhadap gugatan Para Penggugat, dalam jawabannya Tergugat I juga sekaligus mengajukan eksepsi mengenai:

1. Surat Kuasa tidak memenuhi ketentuan pasal 123 HIR/147 R.Bg dan bertentangan dengan SEMA RI No. 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 dan bertentangan dengan materi gugatan ;
2. Penerima Kuasa telah melakukan perbuatan diluar kewenangan yang diberikan oleh Pemberi Kuasa {*over bodechf*} dan pelanggaran azas *persona standi in judicio*;
3. Gugatan Penggugat seharusnya diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan bukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
4. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur {*obscur libel*};

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya yang pertama, Tergugat menyatakan bahwa Surat Kuasa Penggugat tidak memenuhi ketentuan pasal 123 HIR/147 R.Bg dan bertentangan dengan SEMA RI No. 6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 dan bertentangan dengan materi gugatan, karena dalam Surat Kuasanya tersebut Penggugat sama sekali tidak menyatakan hal-hal apa saja yang dimohonkan (petitum) kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, dan juga

tidak menyatakan adanya kewenangan untuk menyatakan batal secara sepihak Surat Pernyataan Pemesanan tanggal 28 Oktober 2002, ketentuan tentang ganti rugi materiil, immaterial, dwangsom, ataupun permohonan putusan serta merta ;

Menimbang, bahwa ketentuan surat kuasa khusus salah satunya diatur dalam pasal 123 ayat (1) HIR yang menyatakan : "*Bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengansurat kuasakhusus, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditanda tangannya dan dimasukkan menurut ayat pertama pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut pasal 120, maka dalam hal terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugat inf*, sedangkan persyaratan lebih jauh dari sebuah surat kuasa khusus diatur dalam beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung R.I;

Menimbang, bahwa formulasi surat kuasa khusus antara lain dipertegas dalam SEMARI No. 2 tanggal 19 Januari 1959, yaitu :

1. Menyebutkan kompetensi relatif, di pengadilan negeri mana kuasa itu dipergunakan untuk mewakili kepentingan pemberi kuasa ;
2. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai Penggugat dan Tergugat);
3. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Adapun syarat tersebut bersifat kumulatif. Salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi mengakibatkan :

1. Surat Kuasa Khusus cacat formil;
2. Kedudukan kuasa sebagai pihak formil mewakili pemberi kuasa tidak sah, sehingga gugatan yang ditandatangani tidak sah ;

Setelah Majelis Hakim meneliti Surat Kuasa Khusus milik Penggugat, ternyata sudah dicantumkan kompetensi relatif dari Surat Kuasa Khusus tersebut, yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sudah pula dicantumkan identitas para pihak, yaitu Penggugat dan Tergugat, serta sudah pula dicantumkan alamat Penggugat serta Tergugat, dan secara ringkas sudah disebutkan tujuan pemberian kuasa khusus tersebut adalah dalam rangka mengajukan gugatan wanprestasi sehubungan dengan obyek sengketa yang berupa sebuah rumah dan terletak di Sovereign Kemang, Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> ;

Menimbang, bahwa sedangkan SEMA RI No. 5 tanggal 30 Juli 1962 hanyalah memberi petunjuk kepada Hakim mengenai penyempurnaan penerapan Surat Kuasa Khusus yang digariskan dalam SEMA No. 2 tahun 1959 mengenai pengadilan negeri dan pengadilan tinggi dapat menyempurnakan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat;

Menimbang, bahwa kedua SEMA di atas lah yang selama ini sering menjadi acuan dalam pembuatan sebuah surat kuasa khusus, selain itu ada pula SEMA RI No. 6 tanggal 14 Oktober 1994 yang mengatur syarat suatu kuasa khusus sebagai berikut:

1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya :

- a. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebutkan antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang-piutang tertentu dan sebagainya ;

- b. Dalam perkara pidana harus dengan jelas menyebutkan pasal-pasal KUHP yang didakwakan kepada terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap ;

2. Apabila dalam surat kuasa khusus tersebut telah disebutkan bahwa kuasa tersebut mencakup pula pemeriksaan dalam tingkat banding dan kasasi, maka surat kuasa khusus tersebut tetap sah berlaku hingga pemeriksaan dalam kasasi, tanpa diperlukan suatu surat kuasa khusus yang baru ;

Menimbang, bahwa ternyata dari ketentuan perundangan maupun surat-surat edaran yang ada, yang mengatur mengenai ketentuan sebuah surat kuasa khusus, tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa dalam surat kuasa khusus tersebut harus dicantumkan hal-hal apa saja yang dimohonkan (petitum) kepada Majelis Hakim

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang memeriksa perkara aquo, dan harus pula mencantumkan kewenangan untuk menyatakan batal secara sepihak Surat Pernyataan Pemesanan tanggal 28 Oktober 2002, ketentuan tentang ganti rugi materiil, immaterial, *dwangsom*, ataupun permohonan putusan serta merta, sebagaimana dijadikan dalil eksepsi oleh Tergugat, sehingga dengan demikian maka eksepsi Tergugat hal ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi point 2, Tergugat menyatakan bahwa Penerima Kuasa telah melakukan perbuatan diluar kewenangan yang diberikan oleh Pemberi Kuasa (*over bodecht*) dan pelanggaran azas *persona stand in judicio*, karena dalam Surat Kuasa Penggugat tidak ada menuntut tentang Pengembalian Uang milik Tergugat sebesar Rp. 1.757.500.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), tidak ada menuntut Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immaterial, tidak ada menuntut Tergugat untuk membayar *dwangsom*, tidak ada menyebutkan tentang rumah Tergugat mau diambil kembali oleh Penggugat, dan tidak ada mohon putusan serta merta ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan dalam pertimbangan eksepsi point pertama dari Tergugat, bahwa tidak ada ketentuan perundangan maupun surat-surat edaran yang ada, yang mengatur mengenai ketentuan sebuah surat kuasa khusus, tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa dalam surat kuasa khusus tersebut harus dicantumkan hal-hal apa saja yang dimohonkan (*petitum*) kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, dan harus pula mencantumkan kewenangan untuk menyatakan batal secara sepihak Surat Pernyataan Pemesanan tanggal 28 Oktober 2002, ketentuan tentang ganti rugi materiil, immaterial, *dwangsom*, ataupun permohonan putusan serta merta, dan menurut Majelis Hakim hal ini hanyalah pemahaman yang berlebihan dari Tergugat terhadap ketentuan perundangan maupun surat-surat edaran yang ada sehubungan dengan surat kuasa khusus, sehingga dengan demikian maka eksepsi kedua dari Tergugat pun harus ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi selanjutnya Tergugat mempermasalahkan mengenai kompetensi relatif dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam memeriksa dan mengadili perkara aquo, dengan Tergugat berdomisili di wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan fakta bahwa Tergugat tetap dapat mendapatkan copy dari Gugatan yang diajukan Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Barat sudah merupakan bukti bahwa Tergugat berdomisili sesuai dengan alamat tersebut;

Menimbang, bahwa saat sidang perkara aquo dimulai, beberapa kali Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat mengirimkan panggilan sidang kepada Tergugat sesuai dengan alamat yang diklaim Tergugat sebagai domisilinya, yaitu di Calyba Tour di Jalan Kedoya Duri Raya 38 RT/ RW 019/004, Kelurahan Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, namun ternyata diperoleh keterangan bahwa Tergugat sudah tidak berdomisili di alamat tersebut lagi,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hal ini sebagaimana relaas panggilan sidang tertanggal 13 Maret 2015, sehingga kemudian dilakukan pemanggilan terhadap Tergugat melalui media massa, yaitu koran Rakyat Merdeka edisi 23 Maret 2015 dan 22 April 2015 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka sudah tepat gugatan terhadap Tergugat diajukan berdasarkan azas *Fonim Rei Sitae*, yaitu gugatan diajukandi tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 118 ayat (3) HIR yang berbunyi : *"Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat diam sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari para penggugat, atau jika gugatan itu tentang barang gelap, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu"*, dan eksepsi dari Tergugat mengenai kompetensi relatif Pengadilan Negeri Jakarta Selatan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya yang terakhir Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*), karena dalam Surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, dan dalam mendalilkan eksepsi tersebut Tergugat mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang memiliki kaedah hukum sebagai berikut: *"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan dari Penggugat, ternyata letak objek sengketa sudah jelas diuraikan oleh Penggugat, yaitu di Perumahan Sovereign Kemang, yaitu pada Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>, dan Majelis Hakim yakin bahwa di Perumahan Sovereign Kemang hanya ada satu rumah yang terletak di Blok A Nomor 2, sehingga dengan demikian maka menurut hemat Majelis Hakim, Penggugat sudah dengan jelas menyebutkan letak objek sengketa dalam perkara aquo, dan eksepsi mengenai gugatan kabur haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah dengan cermat gugatan Penggugat serta jawaban Tergugat, maka Majelis Hakim telah menemukan fakta bahwa yang menjadi perselisihan hukum para pihak adalah : mengenai pembelian sebuah rumah yang terletak di Perumahan Sovereign Kemang, yaitu pada Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>, oleh Tergugat, karena menurut Penggugat, walaupun Tergugat sudah melunasi harga pembelian rumah tersebut, namun Tergugat belum menyelesaikan beberapa kewajiban lainnya,

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

diantaranya seperti : biaya BPHTB, Pajak Bumi dan Bangunan, Instalasi Kabel Vision, IPKL, dll., sehingga Penggugat mohon agar Surat Pernyataan Pemesanan tertanggal 28 Oktober 2002 dibatalkan dan agar dinyatakan rumah yang terletak di Perumahan Sovereign Kemang, yaitu pada Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>, tetap sebagai milik Penggugat dan Penggugat bersedia mengembalikan seluruh uang yang sudah dibayarkan oleh Tergugat kepada Tergugat tanpa dikenai bunga;

Menimbang, bahwa sebaliknya pihak Tergugat menyatakan bahwa rumah yang terletak di Perumahan Sovereign Kemang, yaitu pada Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>, sudah sah menjadi milik Tergugat karena Tergugat sudah melunasi harga pembelian rumah tersebut dan mengenai kewajiban-kewajiban yang menjadi tanggungan Tergugat, Tergugat berpendapat bahwa seharusnya Penggugat langsung menemui Tergugat tanpa melalui Kuasa Hukum ;

Menimbang, bahwa dasar hukum pembuktian dalam perkara perdata adalah sebagaimana dirumuskan dalam pasal 163 HIR sebagai berikut : *"Barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu";*

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan mempunyai suatu hak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 yang berupa Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 03422/IMB/2003 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 29 April 2003 dan bukti P-1b yang berupa Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2505/IPB/2003 tentang Izin Penggunaan Bangunan, tanggal 10 Februari 2006, menurut hemat Majelis Hakim harus dikesampingkan karena tidak ada relevansi dengan perkara aquo;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-2 yang berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Tergugat (Katarinus Aligita Budi P.) yang masa berlakunya sampai tanggal 25 Nopember 2007, disebutkan bahwa alamat Tergugat adalah di Jalan Kedoya Duri Raya 38 RT/RW 019/004, Kelurahan Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-3 yang berupa Surat Pernyataan Pemesanan tanggal 28 Oktober 2002 untuk sebuah rumah di Blok A No.2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> berlokasi di Sovereign Kemang, ternyata Tergugat telah membubuhkan tanda tangannya, yang berarti menyetujui isi dari surat pernyataan tersebut, dan dalam surat pernyataan tersebut dikatakan bahwa harga pembelian rumah tersebut sebesar Rp. 1.757.500.000,-(satu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) belum termasuk PPN dan biaya-biaya lainnya ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-4 yang berupa Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran Biaya Pajak, Administrasi dan Kabel Vision, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.202 / KP-SM / SWT / MT /1104 tertanggal 06 November 2004 sebesar Rp. 111.366.745,- (seratus sebelas juta tiga ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh lima rupiah) kepada Tergugat, suda dijawab oleh pihak Calyba Tour yang merupakan kantor Tergugat sebagaimana bukti P-5 yang berupa Surat dari Calyba Tour tertanggal 17 November 2004 No.016/MD/C/IX/04 yang ditandatangani oleh Margaretta Yunita ditujukan kepada Manajemen Sovereign Kemang, dalam surat tersebut dikatakan bahwa Tergugat tidak dapat membayar tagihannya karena masih berada di luar negeri dan berjanji akan menyelesaikannya setelah kembali ke Indonesia ;

Menimbang, bahwa selanjutnya secara rutin Penggugat mengirimkan surat pemberitahuan mengenai kewajiban-kewajiban Tergugat yang tertunda dan belum diselesaikan, baik yang dikirimkan langsung ke Tergugat maupun kepada Kuasa Hukum Tergugat, sebagaimana termuat dalam :

- Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran Biaya Pajak, Administrasi dan Kabel Vision, dari The Sovereign Kemang Management No. 213/KP-SM/SWT/MT/0105 tertanggal 07 Januari 2005 sebesar Rp. 111.366.745,-(seratus sebelas juta tiga ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh lima rupiah) kepada Tergugat, bukti P-6 ;
- Tanggapan Surat Sebagai Penyelesaian Kewajiban Pembayaran Terhadap Biaya BPHTB, Biaya Proses Pengurusan Dokumen, dan Biaya-Biaya Lain, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.234/KP-SM/SWT/MT/0205 tertanggal 16 Februari 2005 kepada Tergugat, bukti P-7 ;
- Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran Biaya AJB, Pengurusan Dokumen Dan Biaya-Biaya Lain, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.250/KP-SM/SWT/MT/0305 tertanggal 28 Maret 2005 sebesar Rp. 112.575.466,-(seratus dua belas juta lima ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus enam puluh enam rupiah) kepada Tergugat, bukti P-8 ;
- Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran Biaya AJB, Pengurusan Dokumen Dan Biaya-Biaya Lain, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.256/KP-SM/SWT/MT/0505 tertanggal 09 Mei 2005 sebesar Rp. 113.999.814,- (seratus tiga belas juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus empat belas rupiah) kepada Tergugat, bukti P-9 ;
- Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran Biaya BPHTB, Biaya Proses Pengurusan Dokumen, Biaya-Biaya Lain, dan Biaya Renovasi, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.265/KP-SM/SWT/MT/0705 tertanggal 01 Juli 2005 sebesar Rp.

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

148.241.366,- (seratus empat puluh delapan juta dua ratus empat puluh satu ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah) kepada Tergugat, bukti P-10 ;

- Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.273/KP-SM/SWT/MT/1005 tertanggal 20 Oktober 2005 sebesar Rp. 163.755.021,- (seratus enam puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh lima ribu dua puluh satu rupiah) kepada Tergugat, bukti P-11 ;
- Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran, dari The Sovereign Kemang Management No. 1.0.274/KP-SM/SWT/MT/1205 tertanggal 12 Desember 2005 sebesar Rp. 166.854.153,- (seratus enam puluh enam juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus lima puluh tiga rupiah) kepada Tergugat, bukti P-12 ;
- Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran, dari The Sovereign Kemang Management No. 001/SP-SPb/Pri/KMG/LGL/MT/0506 tertanggal 22 Mei 2006 sebesar Rp. 180.274.177,- (seratus delapan puluh juta dua ratus tujuh puluh empat ribu seratus tujuh puluh tujuh rupiah) kepada Tergugat, bukti P-13 ;
- Surat Tagihan Kewajiban Pembayaran, dari The Sovereign Kemang Management No. 004/SP-SPb/Pri/KMG/LGL/MT/0906 tertanggal 01 September 2006 sebesar Rp. 204.959.907,- (dua ratus empat juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus tujuh rupiah) kepada Tergugat, bukti P-14;
- Surat Pemberitahuan Untuk Membayar Tunggalan tertanggal 9 April 2010 dari The Sovereign Kemang melalui Kuasa Hukumnya I Made Saputra, SH., MH., Nomor : 08/Pem./IMSA/IV/2010 yang ditujukan kepada Yth. Bapak Katarinus Aligita Budi P. d/a Travel Kaliba, Jalan Kedoya Duri Raya No. 38 RT.019/RW.004, Kedoya Selatan-Kebon Jeruk, Jakarta Barat, bukti P-15 ;
- Surat Pemberitahuan Untuk Membayar Kewajiban Atas Pembelian Rumah di Sovereign Kemang Blok A Nomor 2 (type Marquise) tertanggal Jakarta, 27 Agustus 2010 sebesar Rp. 399.443.165,93 (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus empat puluh tiga ribu seratus enam puluh lima rupiah sembilan puluh tiga sen) dari The Sovereign Kemang melalui Kuasa Hukumnya I Made Saputra, SH., MH., yang ditujukan kepada yth. Bapak Prastopo, SH., selaku Kuasa Hukum Bapak Katarinus Aligita Budi P. pada Kantor Trust Law Firm Gedung Usayana, Lantai Dasar, Jalan Matraman Raya Nomor 87, Jakarta Timur, bukti P-16 ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang dikirimkan oleh Penggugat tersebut kepada Tergugat, terlihat bahwa Penggugat memiliki itikad baik dalam menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat, dan itu dilakukan dalam rentang waktu yang cukup lama, sejak tahun 2004 hingga tahun 2010, namun ternyata Tergugat tetap tidak merespon surat-surat yang dikirimkan oleh Penggugat tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa oleh karena sejak Tergugat menandatangani Surat Pernyataan Pemesanan tanggal 28 Oktober 2002 (vide bukti P-3) hingga saat ini belum pernah sekalipun menempati rumah di Sovereign Kemang Blok A No.2, Type Marquise, maka penghuni kompleks perumahan Sovereign Kemang yang lainnya telah menyampaikan keberatan kepada pihak developer (Penggugat) sebagaimana termuat dalam bukti P-17 yang berupa Surat Pernyataan Keberatan dari Ketua penghuni/ Noveriand yang mewakili lingkungan perumahan Sovereign Kemang atas rumah Blok A No. 2 (tipe Marquise) yang selama ini terbengkalai tidak ditempati oleh pemilik rumah tersebut tertanggal 05 Nopember 2012 yang ditujukan kepada Yth. Pengembang/ Developer Perumahan Sovereign Kemang dan sebagaimana bukti P-19 yang berupa Surat Keberatan Kedua dari Ketua Pengurus PPTH (Perhimpunan Penghuni Town House), Bapak Noveriand tertanggal 11 November 2014 atas rumah Blok A No. 2 (tipe Marquise) yang selama ini terbengkalai tidak ditempati oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa keluhan-keluhan penghuni lain tersebut menurut hemat Majelis Hakim dapat dimaklumi karena berdasarkan bukti P-25 yang berupa Situasi dalam rumah dan di luar rumah sampai saat ini yang ketika itu diambil gambarnya pada tanggal 6 Mei 2010 serta situasi depan rumah yang diambil gambarnya pada tanggal 2 Oktober 2015, terlihat bahwa rumah yang dibeli Tergugat tersebut sangat tidak terawat dan tentunya akan menimbulkan kesan kumuh di siang hari dan kesan seram di malam hari;

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat sudah berkali-kali mengirimkan surat peringatan akan kewajiban Tergugat dalam rentang waktu yang cukup lama, namun Penggugat masih berusaha mencoba untuk menyelesaikan masalah antara Penggugat dengan Tergugat tanpa melalui jalur gugatan ke pengadilan, hal ini terungkap sebagaimana bukti P-18 yang berupa Surat Somasi Terakhir tertanggal 19 Februari 2013 dari The Sovereign Kemang melalui Kuasa Hukumnya I Made Saputra, SH., MH., yang ditujukan kepada Yth. Bapak Katarinus Aligita Budi P. d/a Travel Kaliba, Jalan Kedoya Duri Raya No. 38 RT.019/RW.004, Kedoya Selatan-Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dan bukti P-20 yang berupa Surat Pemberitahuan Akan Segera Dilakukan Proses Hukum tertanggal 24 Nopember 2014 dari The Sovereign Kemang melalui Kuasa Hukumnya I Made Saputra, SH., MH., yang ditujukan kepada Yth. Bapak Katarinus Aligita Budi P. d/a Travel Kaliba, Jalan Kedoya Duri Raya No. 38 RT.019/RW.004, Kedoya Selatan-Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa ketidakberadaan Tergugat pada alamat sebagaimana KTP Tergugat, dikuatkan dalam bukti P-21 yang berupa Surat Keterangan Rukun Tetangga 019/04,Kel. Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat No.064/ RT.019/04/Sk/XII/2014 tertanggal 18 Desember 2014 yang di tandatangani oleh Ketua RT. 019/Bapak Agus dan Ketua RW.04/H.Dally Domang, yang menyebutkan ruko pada alamat Tergugat dalam keadaan terkunci tanpa penghuni ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa upaya Penggugat dalam mencari keberadaan Tergugat ternyata masih berlanjut dengan cara mencari keterangan pada Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Barat dan berdasarkan bukti P-22 yang berupa Surat dari Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 2293/1.755, tertanggal 2 Desember 2014 yang ditujukan kepada Yth. Kantor Hukum I Made Saputra, SH., MH. & Associates di Jakarta mengenai Penyampaian Informasi Data Kependudukan, diterangkan bahwa Tergugat memang *"terdaftar dalam database kependudukan, namun yang bersangkutan belum pernah update data sehingga belum mempunyai NIK Nasional dan untuk mengetahui yang bersangkutan berdomisili di alamat tersebut atau tidak, Saudara dapat berhubungan dengan pihak terkait di kelurahan yang bersangkutan tinggal ;*

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa dirinya sudah terdaftar dalam database kependudukan tertanggal 2 Desember 2014, namun hal itu tetap tidak menunjukkan sebuah itikad baik dari Tergugat dalam menyelesaikan kewajiban-kewajibannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa walaupun dalam jawabannya Tergugat mendalilkan bahwa dirinya telah melunasi harga pembelian sebuah rumah yang terletak di Perumahan Sovereign Kemang, yaitu pada Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>, namun ternyata tanda bukti hak kepemilikan atas bidang tanah dan bangunan tersebut masih terdaftar atas nama Penggugat sebagaimana termuat dalam bukti P-23 yang berupa Sertipikat Hak Milik No. 5358, tahun 2003, seluas 205 M<sup>2</sup> atas nama Samuel Maruli, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 26 Maret 2003, sehingga dari hal bukti ini terlihat jelas bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat belumlah sempurna sehingga hak atas tanah dan bangunan tersebut belum beralih kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-24 yang berupa Rincian perhitungan Penggugat selaku pengelola Perumahan Sovereign Kemang, bahwa kewajiban pembayaran yang harus Tergugat selesaikan pada pihak Penggugat sampai dengan tanggal 28 Februari 2015 atas sebuah rumah yang berlokasi di Sovereign Kemang Blok A No.2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>, Penggugat telah merincikan kewajiban-kewajiban Tergugat yang belum terselesaikan hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat sudah merincikan kewajiban-kewajiban Tergugat yang belum terselesaikan, namun ternyata rincian tersebut tidak disertai bukti-bukti pendukung, seperti kwitansi dan bukti-bukti lainnya, sehingga terhadap rincian tersebut oleh Majelis Hakim dikesampingkan, terlebih lagi dalam petitumnya Penggugat telah meminta agar rumah yang terletak di Sovereign Kemang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Blok A No.2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>, tetap dinyatakan sebagai milik Penggugat dengan kewajiban Penggugat mengembalikan uang Tergugat yang telah diterima Penggugat untuk melunasi harga pembelian rumah tersebut, sehingga dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim tidak relevan jika kewajiban-kewajiban yang dirincikan kepada Tergugat selaku pembeli masih dimintakan oleh Penggugat, karena Penggugat sendiri yang meminta agar Surat Pernyataan Pemesanan tanggal 28 Oktober 2002 dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana pertimbangan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam bukti T-1 yang berupa Lampiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas nama Pembeli Katarinus Aligita, Tergugat mendalilkan bahwa belum terdapat tandatangan para pihak yang berarti para pihak belum menyetujui kondisi dalam surat lampiran tersebut, namun sebagaimana bukti T-2 (vide bukti P-3) yang berupa Surat Pernyataan Pemesanan tanggal 28 Oktober 2002, ternyata baik Penggugat maupun Tergugat sudah menandatangani, yang berarti bahwa para pihak sudah menyetujui kondisi dan syarat-syarat dalam Surat Pernyataan Pemesanan tanggal 28 Oktober 2002 tersebut, sedangkan lampiran yang diajukan oleh Tergugat tersebut di atas hanyalah berisi jadwal pembayaran angsuran rumah yang dibeli oleh Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat memang benar telah melakukan pemesanan sebuah rumah yang terletak di Sovereign Kemang Blok A No.2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>, dan telah pula melunasi harga pembelian rumah tersebut sebagaimana termuat dalam bukti-bukti sebagai berikut:

- Kwitansi pembayaran booking fee pembelian rumah dari Tergugat, tertanggal 28 Oktober 2002 (kwitansi berasal dari pihak Developer), bukti T-3 ;
- Kwitansi pembayaran angsuran 2 pembelian rumah di Sovereign Kemang type Marquise blok A-2, tertanggal 17 Februari 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), bukti T-4;
- Kwitansi pembayaran angsuran 1 Sovereign Kemang unit A2, tertanggal 17 Desember 2002 (kwitansi berasal dari pihak Developer), bukti T-5 ;
- Kwitansi pembayaran angsuran 3 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise blok A-2, Nomor : 06/SVKM-EH/0303, tertanggal 04 Maret 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-6;
- Kwitansi pembayaran angsuran 4 unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor : 08/SVKM-EH/0303, tertanggal 17 Maret 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), bukti T-7 ;

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Kwitansi pembayaran angsuran 5 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor: 011/SVKM-EH/0303, tertanggal 22 April 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-8 ;
- Kwitansi pembayaran angsuran 6 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor: 014/SVKM-EH/0403, tertanggal 20 Mei 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Bank BCA kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-9 ;
- Kwitansi pembayaran angsuran 7 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor: 019/SVKM-EH/0603, tertanggal 13 Juni 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-10 ;
- Kwitansi pembayaran angsuran 8 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor: 020/SVKM-EH/0703, tertanggal 15 July 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), bukti T-11 ;
- Kwitansi pembayaran angsuran 9 dan 10 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor: 026/SVKM-EH/0903, tertanggal 16 September 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-12;
- Kwitansi pembayaran angsuran 11 pembelian 1 unit rumah di Sovereign Kemang type Marquise blok A-2, tertanggal 10 Oktober 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-13 ;
- Kwitansi pembayaran angsuran 12 pembelian 1 unit rumah di Sovereign Kemang type Marquise blok A-2, tertanggal 10 November 2003 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-14 ;
- Kwitansi pembayaran angsuran 13 pembelian 1 unit rumah di Sovereign Kemang type Marquise blok A-2, tertanggal 10 Desember 2003, (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-15 ;
- Kwitansi pembayaran angsuran 14 pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor: 042/SVKM-EH/0104, tertanggal 12 Januari 2004 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/ Penggugat, bukti T-16;
- Kwitansi pembayaran angsuran 16 (pelunasan) pembelian satu unit rumah Sovereign Kemang type Marquise, blok A-2, Nomor : 051/SVKM-EH/0304, tertanggal 12 Maret 2004 (kwitansi berasal dari pihak Developer), bukti T-17 ;

### 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

- Kwitansi uang muka/ Down Payment Sovereign Kemang Blok A-2, tertanggal 11 November 2002, sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), bukti T-23;
- Kwitansi pembayaran angsuran 15 Sovereign Kemang unit A2, tertanggal 17 Desember 2002 (kwitansi berasal dari pihak Developer), dilengkapi dengan lampiran Slip Setoran Panin Bank kepada Samuel Maruli/Penggugat, bukti T-24;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, pengganti PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa : *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*, dan ternyata pembelian rumah oleh Tergugat tersebut belum lah ditindak lanjuti dengan pembuatan akta jual beli oleh PPAT sehingga hak atas tanah dan bangunan tersebut belum beralih dan masih tetap terdaftar atas nama Penggugat, karena Tergugat belum melunasi kewajiban-kewajibannya yang tertunggak dalam rangka penyempurnaan sebuah jual beli terhadap tanah dan bangunan, antara lain membayar PPN dan biaya BPHTB ;

Menimbang, bahwa Tergugat selanjutnya berusaha membuktikan kepada Majelis Hakim bahwa rumah yang dibeli Tergugat dalam keadaan terawat, sebagaimana dalam bukti-bukti sebagai berikut:

- Foto situasi tampak depan rumah Tergugat, nomor A2, diambil tanggal 23 Oktober 2015, yang beralamat di Jalan Kemang Raya, Perumahan Sovereign Kemang, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, bukti T-18;
- Foto situasi tampak samping kanan rumah Tergugat bagian taman, nomor A2, diambil tanggal 23 Oktober 2015, yang beralamat di Jalan Kemang Raya, Perumahan Sovereign Kemang, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, bukti T-19 ;
- Foto situasi tampak sampingkanan rumah Tergugat bagian taman, nomor A2, diambil tanggal 23 Oktober 2015, yang beralamat di Jalan Kemang Raya, Perumahan Sovereign Kemang, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, bukti T-20 ;
- Foto situasi tampak samping kanan rumah Tergugat bagian taman, nomor A2, diambil tanggal 23 Oktober 2015, yang beralamat di Jalan Kemang Raya,

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Perumahan Sovereign Kemang, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, bukti T-21 ;

- Foto situasi tampak samping kanan rumah Tergugat bagian taman, nomor A2, diambil tanggal 23 Oktober 2015, yang beralamat di Jalan Kemang Raya, Perumahan Sovereign Kemang, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, bukti T-22 ;

Menimbang, bahwa memang dalam bukti-bukti tersebut di atas terlihat bahwa rumah yang dibeli Tergugat dalam kondisi terawat, tetapi bisa saja tumbuhan-tumbuhan yang merambat dan tanaman liar lainnya sebagaimana terlihat pada bukti P-25 yang diajukan oleh Penggugat, sudah dibersihkan terlebih dahulu oleh Tergugat, karena jika memang Tergugat merawat rumah tersebut, sudah pasti tidak akan ada komplain dari penghuni lainnya di Sovereign Kemang ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut di atas, terlihat bahwa memang Tergugat memiliki kewajiban-kewajiban yang tertunda dan tidak ada itikad baik Tergugat dalam menyelesaikan transaksi jual beli dengan Penggugat atas sebuah rumah yang terletak di Sovereign Kemang Blok A No.2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>, dan jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat terhadap rumah tersebut belumlah sempurna, karena hak atas tanah dan bangunan masih terdaftar atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat pun tidak menunjukkan itikad baiknya dalam menyelesaikan kewajiban-kewajiban tertunggaknya, padahal pihak Calyba Tour telah mengirimkan surat kepada Penggugat yang isinya menyatakan bahwa Tergugat akan menyelesaikannya saat Tergugat kembali dari luar negeri;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan kewajiban-kewajibannya untuk menyempurnakan jual beli rumah dengan Penggugat serta menyelesaikan kewajiban-kewajiban tertunggaknya, dapat dikategorikan sebagai sebuah perbuatan cidera janji (wanprestasi), sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 2 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat juga tidak pernah menempati rumah yang dibelinya dan merawat rumah yang dibelinya sehingga menimbulkan komplain dari penghuni lainnya di Sovereign Kemang dan menimbulkan kewajiban-kewajiban yang cukup besar yang selama ini ditanggung oleh Penggugat, sehingga dengan demikian maka menurut hemat Majelis Hakim petitum angka 3 gugatan Penggugat patut dikabulkan, karena tidak ada itikad baik dari Tergugat sejak tahun 2002 hingga gugatan ini diajukan dalam menyelesaikan masalahnya dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 3, maka petitum angka 4 pun harus pula dikabulkan, karena menjadi satu kesatuan dengan petitum angka 3;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi materiil yang dimintakan oleh Penggugat, menurut hemat Majelis Hakim haruslah ditolak, karena



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan bahwa kewajiban-kewajiban Tergugat terhadap rumah yang terletak di Sovereign Kemang Blok A No.2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup>, sudah kembali menjadi kewajiban Penggugat karena petitum angka 3 dikabulkan, sedangkan biaya surat menyurat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per surat menurut hemat Majelis Hakim tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dan mengenai biaya kuasa hukum tidak dapat dimintakan ganti ruginya kepada Tergugat, karena tidak ada keharusan bagi pihak berperkara untuk menggunakan jasa seorang pengacara atau kuasa hukum bila berperkara di pengadilan, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 yang kaedah hukumnya berbunyi "*honorarium advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan*", demikian pula halnya dengan ganti rugi immateriil yang dimintakan oleh Penggugat, sepanjang pemeriksaan perkara ini pihak Penggugat tidak dapat membuktikan timbulnya kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dengan tuntutan uang paksa (dwangsom), oleh karena dalam gugatannya Penggugat telah meminta ganti rugi sejumlah uang, maka tuntutan terhadap uang paksa tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 dikabulkan, maka sudah sewajarnya petitum angka 7 pun dikabulkan, terlebih lagi memang ternyata hak atas tanah dan bangunan tersebut belum beralih kepada Tergugat secara sempurna dan masih terdaftar atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa tuntutan agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan serta merta harus pula ditolak, karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diisyaratkan dalam pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA No. 3 tahun 2000 ;

Menimbang, bahwa Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan menolak selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, haruslah dikesampingkan karena dianggap tidak mempunyai relevansi terhadap perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka pihak Tergugat adalah sebagai pihak yang dikalahkan, dan harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam putusan di bawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dan peraturan hukum yang bersangkutan ;

### MENGADILI

#### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya ; **DALAM**

#### POKOK PERKARA :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat menelantarkan tanah dan bangunan rumah di Blok A No. 2, Type Marquis, yang berlokasi di Sovereign Kemang dari tahun 2004 hingga saat ini, dan tidak menindak lanjuti proses jual beli dengan cara pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT adalah perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan batal secara sepihak oleh Penggugat SURAT PERNYATAAN PEMESANAN tertanggal 28 Oktober 2002 atas rumah Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> di Sovereign Kemang dengan kewajiban kepada Penggugat untuk mengembalikan uang yang telah diterima Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 1.757.500.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tanpa bunga ;
4. Menghukum Tergugat untuk menerima kembali uang yang telah diterima Penggugat sebesar Rp. 1.757.500.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tanpa bunga ;
5. Menyatakan sah dan menurut hukum objek sengketa yaitu rumah Blok A No. 2, Type Marquise, luas tanah 200 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 215 M<sup>2</sup> di Sovereign Kemang tetap menjadi milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar **Rp. 3.316.000,-** (tiga juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : **SENIN** tanggal **18 JANUARI 2016**, oleh kami **MADE SUTRISNA, SH., MHum.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, serta **H. BAKTAR DJUBRI NASUTION, SH., MH.**, dan **ZUHAIRI, SH., MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu **JUL RIZAL, SH., MH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Tidak di hadir Kuasa Hukum Tergugat.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. **H. BAKTAR D. NASUTION, SH., MH.**

**MADE SUTRISNA, SH.,**

**MHum.**

### 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)



**2. ZUHAIRI, SH., MH.**

Panitera Pengganti,

**JUL RIZAL, SH., MH.**

**Biaya-biaya :**

• Redaksi	Rp. 5.000,-
• Materai	Rp. 6.000,-
• Biaya ATK	Rp. 5.000,-
• Pendaftaran	Rp. 30.000,-
• PNBP	Rp. 10.000,-
• Panggilan	Rp. 3.190.000,- +
• <u>J u m l a h</u>	<u>Rp. 3.316.000,-</u>

**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)