



**PUTUSAN**

**Nomor 226/PDT/2019/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Trenco Chandra**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di JalanPluit Putra IV Nomor 2, RT.011 RW.006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada **RIO ANDRE W. SIAHAAN,SH.,AGUS ASKIN HARTA MULYA,SH.MH.,YOHANNES ANDRYANUS,SH.,Advokat dan Konsultan Hukum pada HARTAMULYA,ANDRYANUS & SIAHAN – Attorneys at law** beralamat di plaza Sentral Lt.19,Jl.Jend. Sudirman Kav.47-48 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 November 2017, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat ;**

Lawan :

1. **Ira Aryanti**,berkedudukan di Jl. Garuda Nomor 9 Rempoa, RT.005 RW.007,Kelurahan Rempoa,Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat semula Tergugat**
2. **Notaris & PPAT Nany Angkasa,SH.**,beralamat di Rukan Miami Blok D 11 A, Jl. Lingkar Luar Kamal Raya, Komplek City Resort Residences, Cengkareng, Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula TurutTergugat I ;**
3. Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia/Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq.Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Cq.Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan, beralamat di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, Jl. H. Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ;**

Hal 1 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 November 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 5 Desember 2017 dalam Register Nomor 845/Pdt.G/2017/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. URAIAN FAKTA HUKUM**

1. Bahwa Objek Gugatan dalam gugatan ini adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli No. 06 tertanggal 2 September 2016, dibuat di hadapan Turut Tergugat I antara Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli atas hak kepemilikan Sertipikat Satuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 2034/XXIII/A/Karet Semanggi ("SHMSRS No. 2034"), setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment Jalan Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 m<sup>2</sup>.
2. Bahwa pada awalnya, Tergugat hendak meminjam sejumlah uang kepada Penggugat, dengan Tergugat menjaminkan SHMSRS No. 2034, setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment Jalan Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 M<sup>2</sup> ("Apartemen") yang menurut keterangan Tergugat merupakan miliknya.
3. Bahwa Tergugat kemudian berusaha membujuk dan melobi Penggugat, baik secara langsung maupun melalui perantara (teman dan staf kantor Penggugat) untuk bersedia memberikan Tergugat pinjaman uang. Atas hal tersebut, Penggugat menyatakan tidak bersedia memberikan pinjaman.
4. Bahwa karena Penggugat tidak bersedia meminjamkan uang, Tergugat menawarkan kepada Penggugat agar Penggugat mau membeli Apartemen milik Tergugat. Setelah beberapa kali pembicaraan dan negosiasi yang dilakukan oleh Tergugat dengan Penggugat baik secara langsung maupun melalui perantara (teman dan staf kantor Penggugat), akhirnya Penggugat bersedia untuk membeli Apartemen tersebut.

Hal 2 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa untuk melaksanakan jual beli Apartemen (SHMSRS No. 2034), Tergugat dan Penggugatsetuju untuk melakukan proses jual beli secara resmi dihadapan Notaris/PPAT, yaitu dilakukan dihadapan TurutTergugat I.
6. Bahwa fakta yang sangat penting untuk diperhatikan dalam perkara a quoadalahTergugat telah berulangkalimenjaminkan SHMSRS No. 2034untuk melunasi hutang-hutangnya, terakhir kali kepada pihak yang bernama Joko,dimana Sdr. Joko adalah pihak yang memegang SHMSRS No. 2034 milik Tergugat sebelum dijualbelikan kepada Penggugat. Hal yang sama awalnya juga hendak dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, sebelum kemudian terjadi perubahan rencana menjadi jual beli.
7. Bahwa sebelum dilaksanakan jual beli, Tergugat dan Penggugat menyerahkan data pribadi masing-masing pihakdan dokumen asli SHMSRS No. 2034 kepada TurutTergugat I.
8. Bahwa dokumen data pribadi Tergugat yang diserahkan kepada TurutTergugat I antara lain berupa KTP Elektronik Asli, PBB, Kartu Keluarga Asli, Buku Nikah, serta Surat Persetujuan dari Suami.
9. Bahwa Penggugat telah melakukan verifikasi terhadap Identitas Tergugat dan Nomor Induk Kependudukan (NIK) atas nama Tergugat selaku Penjual sebagaimana tercantum dalam KTP Elektronik milik Tergugat padasitus Direktorat Jenderal Kependudukan dan Catatan Sipil Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia (Ditjen Dukcapil Kemendagri RI). Hasilnya adalah seluruh data-data kependudoukan atas nama Tergugat benar dan sesuai dengan data yang tersimpan di Ditjen Dukcapil Kemendagri RI, antara lain Nama, NIK, Tempat dan Tanggal Lahir, Jenis Kelamin, Agama, Pekerjaan, Status Perkawinan dan Alamat.
10. Bahwa terkait dengan dokumen asli SHMSRS No. 2034, TurutTergugat I telah melakukan pemeriksaan sertipikat ke TurutTergugat II, dimana hasilnya adalah sertipikat tersebut merupakan sertipikat asli dan sesuai dengan daftar di KantorPertanahan yang disimpan oleh TurutTergugat II.
11. Bahwa selanjutnya pada tanggal 2 September 2016 pukul 10.45 WIB secara resmi dilakukan penandatangananAkta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 06/2016 atas Apartemen (SHMSRS No. 2034) dihadapan TurutTergugat I("AktaNo.6/2016"). Dalam Akta tersebut tercantum bahwa Tergugat telah mendapatkan persetujuan dari suaminya (AMIR RUSLAN

Hal 3 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



EFFENDI) untuk melakukan penjualan Apartemen (SHMSRS No. 2034) kepada Penggugat.

**12.** Bahwa dalam Pasal 2 Akta No.6/2016 diatur mengenai harga Apartemen sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan wajib dibayarkan pada saat ditandatanganinya Akta No.6/2016. Kewajiban atas Pasal 2 tersebut telah dilaksanakan atau dibayarkan sepenuhnya oleh Penggugat pada tanggal ditandatanganinya Akta No.6/2016 dan Tergugat juga menyatakan telah menerima pembayaran tersebut.

**13.** Bahwa dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Akta No.6/2016 dinyatakan Penggugat telah menerima kuasa penuh yang tidak dapat dibatalkan atau dicabut kembali untuk mewakili Tergugat dalam pembuatan akta jual beli. Dengan kata lain Tergugat telah menyerahkan seluruh perbuatan hukum atas Apartemen (SHMSRS No. 2034) sebagaimana tercantum dalam pasal a quo kepada Penggugat.

**14.** Bahwa dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Penggugat selaku pembeli, serta atas kuasa penuh yang telah diberikan, maka Penggugat berhak untuk melangsungkan penandatanganan akta jual beli atas Apartemen.

**15.** Bahwa sekitar bulan Oktober 2017 Penggugat hendak membuat akta jual beli atas Apartemen dihadapan Turut Tergugat I. Alasan pembuatan akta jual beli dihadapan Turut Tergugat I sebagai berikut:

- a. Turut Tergugat I bersedia untuk melakukan pengurusan akta jual beli Apartemen;
- b. Turut Tergugat I mengetahui secara rinci isi dan para pihak dalam Akta No.6/2016. Dimana Penggugat mengetahui bahwa Penggugat memiliki kuasa penuh untuk melakukan akta jual beli Apartemen dan telah melaksanakan kewajiban selaku pembeli.
- c. Berdasarkan Pasal 8 ayat (2) Akta No.6/2016, dokumen asli Sertifikat Apartemen dititipkan kepada Turut Tergugat I, yang mengakibatkan penandatanganan akta jual beli bergantung pada Turut Tergugat I sebagai pihak yang menyimpan dokumen asli sertifikat Apartemen.

**16.** Bahwa pada saat hendak dilakukan penandatanganan akta jual beli, tiba-tiba Tergugat menjadi sangat sulit untuk dihubungi dan tidak bersedia membantu Penggugat dalam mempersiapkan pelaksanaan penandatanganan akta jual beli. Padahal, dalam Paragraf ketiga Bagian Pertimbangan/Pendahuluan Akta No. 6/2016, secara jelas tertulis bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta No. 6/2016 disusun sebagai bukti agar para pihak tidak memungkirkan pelaksanaan jual beli Apartemen.

**17.** Bahwa hal ini kemudian diikuti oleh Turut Tergugat I sebagai pihak Notaris/PPAT yang menyimpan dokumen asli SMHSRS No. 2034 yang juga tidak bersedia melangsungkan penandatanganan akta jual beli tersebut. Hal ini sangat merugikan Penggugat selaku Pembeli.

**18.** Bahwa selanjutnya dalam Pasal 1 Akta No. 6/2016 telah tercantum sebagai berikut:

“PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikat diri sekarang akan tetapi untuk nanti pada waktunya dikemudian hari menjual dan menyerahkan kepada dan untuk dimiliki oleh PIHAK KEDUA... berupa Apartemen berikut segala sesuatu yang terdapat di atas milik bersama tersebut...”

**19.** Bahwa tindakan Tergugat yang menolak untuk menyerahkan Apartemen (SHMSRS No. 2034) setelah Penggugat selaku pembeli melaksanakan kewajibannya melunasi pembayaran atas Apartemen (SHMSRS No. 2034) sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagaimana dimaksudkan Pasal 2 Akta No. 6/2016, jelas merupakan pengingkaran (wanprestasi) terhadap ketentuan Pasal 1 Akta No. 6/2016.

**20.** Bahwa Penggugat pada tanggal 6 November 2017 melalui Surat No. 371/HAS/AS-LT/LL/XI/2017 Perihal “Peringatan (Somasi)” telah memberikan pemberitahuan kepada Tergugat bahwa Tergugat telah lalai dalam melaksanakan hal-hal yang menjadi kewajiban Tergugat dalam Akta No. 6/2016, yakni karena Tergugat tidak menyerahkan Apartemen (SHMSRS No. 2034) dan tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dalam rangka balik nama SHMSRS No. 2034 kepada atas nama Penggugat, padahal Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap kewajibannya sebagaimana dimaksud Pasal 2 Akta No. 6/2016.

**21.** Bahwa terhadap surat tersebut Tergugat tidak memberikan balasan apapun, sehingga pada tanggal 13 November 2017 Penggugat mengirimkan Surat No. 398/HAS/AS-LT/LL/XI/2017 Perihal “Peringatan / Somasi Kedua (Terakhir),” yang pada intinya kembali memberikan teguran kepada Tergugat agar secara sukarela mau melaksanakan perjanjian sesuai Akta No. 6/2016.

Hal 5 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI





22. Bahwa terhadap teguran dari Penggugat, melalui Surat No. 001/FSR/XI/2017 tertanggal 14 Nopember 2017 Perihal "Tanggapan Surat Rekan," ("Surat Jawaban Tergugat") Tergugat melalui kuasa hukumnya menolak untuk melaksanakankewajibannya dalam Akta No.6/2016 dengan dalih pihak Penjual yang menandatangani Akta No.6/2016bukan merupakan Tergugat, melainkan seseorang yang mengaku sebagai Tergugat, sehingga berdasarkan surat *a quo*, Tergugatberdalih tidak tahu-menahu perihal jual-beli Apartemen (SHMSRS No.2034).

23. Bahwa jawaban Tergugat yang demikian merupakan jawaban yang mengada-ada, sebab dalam surat jawaban yang sama, Tergugat secara tegas mengakui adanya Akta No. 6/2016 tentang jual beli SHMSRS No. 2034.

Bahwa selain itu, Surat Jawaban Tergugat tersebut sebenarnya juga secara tidak langsung mengakuibahwa Apartemen (SHMSRS No.2034) sebenarnya merupakan milik dari Ira Aryati (Tergugat/Penjual), sehingga isi dari surat *a quo* yang "melemparkan" pertanggungjawaban kepada pihak ketiga yang mengaku sebagai Tergugat merupakan upaya dari Tergugat untuk menghindari pertanggungjawabannya sebagaimana tercantum dalam Akta No.6/2016.

24. Bahwa sehubungan dengan disimpannya dokumen asli SHMSRS No.2034 oleh TurutTergugat I berdasarkan ketentuan Pasal 8 Akta No.6/2016, Penggugat juga telah sebanyak 2 (dua) kali mengirimkan Surat Pemberitahuan agar TurutTergugat I mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, termasuk asli SHMSRS No.2034 guna terlaksananya penandatanganan Akta Jual Beli atas SHMSRS No.2034, yakni pada tanggal 11 Oktober 2017 melalui Surat No. 358/HAS/AS-LT/LL/X/2017 dan Surat No. 361/HAS/AS-LT/LL/X/2017 pada tanggal 19 oktober 2017.

25. Bahwa atas Surat Pemberitahuan tersebut, TurutTergugat I tidak bersedia melangsungkan penandatanganan akta jual beli untuk proses balik nama SHMSRS No. 2034 menjadi atas nama Penggugat, padahal sesuai Pasal 8 ayat (2) Akta No. 6/2016, dokumen asli SHMSRS No. 2034 berada dibawah penguasaan TurutTergugat I agar dapat dilakukan penandatanganan akta jual beli dalam rangka proses balik nama tersebut. Dengan demikian sehingga Penggugat tidak dapat melaksanakan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Akta No.6/2016.

## **II. PERIHAL KEWENANGAN MENGADILI**

Hal 6 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



26. Bahwa Pasal 118 ayat (4) H.I.R. mengatur sebagai berikut:

“Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.”

27. Bahwa berdasarkan ketentuan *a quo*, dengan telah disepakatinya Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai domisili yang dipergunakan dalam segala akibat dan pelaksanaan perjanjian yang tertuangpada Akta No.6/2016 (*vide* Pasal 10 Akta No.6/2016), maka Penggugatberhak untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat melalui PengadilanNegeri Jakarta Selatan dikarenakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan merupakanPengadilan yang memiliki kompetensi relatif dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

### III. PENGUGAT MERUPAKAN PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM PENGERTIAN SUBJEKTIF MAUPUN OBJEKTIF

Penggugat selaku Pembeli dalam Akta No.6/2016 telah melangsungkan serangkaian tindakan yang dipersyaratkan dalam SEMA 4/2016 guna memenuhi kriteria pembeli beritikad baik dalam tahapan pra kontraktual jual-beli atas objek tanah (*in casu* Apartemen / SHMSRS No.2034).

Selain itu, Penggugat juga telah beritikad baik dalam pengertian objektif, dikarenakan Penggugat telah: (1) melangsungkan jual-beli dihadapan PPAT; (2) melakukan pembelian dengan harga yang wajar; (3) melangsungkan pembayaran secara lunas sesuai dengan ketentuan dalam Akta No.6/2016; dan (4) telah mengupayakan agar perjanjian dapat terlaksana secara kekeluargaan, dalam artian tanpa melalui proses sengketa di pengadilan.

Oleh karenanya, tindakan pembelian yang dilakukan Penggugat haruslah dinyatakan sah karena Penggugat merupakan pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh undang-undang.

28. Bahwa berdasarkan doktrin, itikad baik dalam KUHPerdato dibedakan antaraitikad baik dengan penertian subjektif dan objektif.

29. Bahwa menurut Ridwan Khairandy, itikad baik subyektif merupakan salah satu varian dari asas itikad baik, dimana itikad baik subyektif terkait dengan itikad baikdalam pra-kontrak. Itikad baik subyektif berarti kejujuran



(*honesty*) karena didasarkan pada kejujuran para pihak terkait saat melakukan negosiasi.

Lebih lanjut lagi, dalam konteks jual beli objek tanah, Ridwan Khairandy menyatakan itikad baik dalam pra-kontrak mewajibkan para pihak untuk menjelaskan (Penjual) dan meneliti fakta materiil dari objek tanah yang menjadi transaksi jual beli (Pembeli). Jika dikaitkan dengan KUHPerdara, maka persoalan pemenuhan itikad baik subyektif ini dapat ditinjau dari peralihan hak yang diatur dalam Pasal 530 – 537 KUHPerdara (*bezit* dengan itikad baik) dan Pasal 1386 KUHPerdara (pembayaran dengan itikad baik).

30. Bahwa dikarenakan dalam perkara *a quo* belum terjadi peralihan hak maupun penguasaan, maka hanya relevan untuk membahas Pasal 1386 KUHPerdara yang mengatur sebagai berikut:

“Pembayaran dengan itikad baik dilakukan kepada seseorang yang memegang surat piutang adalah sah...”

31. Bahwa dengan menghubungkan antara penjelasan yang diberikan oleh Ridwan Khairandy dengan Pasal 1386 KUHPerdara, maka dapat ditarik kesimpulan agar pembeli dapat dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik, maka pembeli harus melakukan penelitian terhadap tanah yang menjadi obyek transaksi jual beli. Jika hal tersebut telah dilakukan oleh pembeli, maka meskipun pembeli melakukan pembayaran kepada pihak yang dikemudian hari diketahui bukan merupakan seseorang yang berhak menerima pembayaran, maka pembeli tetap dilindungi oleh undang-undang.

32. Bahwa terkait dengan itikad baik dalam arti obyektif, Ridwan Khairandy memberikan penjelasan bahwa suatu perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesesuaian sesuai dengan anggapan umum masyarakat. Konsekuensinya, hakim dapat melakukan peninjauan terhadap isi perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, dan menentukan apakah pelaksanaan perjanjian tersebut bertentangan dengan itikad baik.

33. Bahwa pemenuhan itikad baik dalam pengertian obyektif tersebut dipersyaratkan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang mengatur *Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik* dan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan:

“suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga segala sesuatu yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.”

34. Bahwa menurut Subekti yang dimaksud dengan “melaksanakan perjanjian dengan itikad baik” adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesesuaian. Sehingga Pasal 1338 dan 1339 KUHPerdara sejatinya memberikan kekuasaan pada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, agar jangan sampai pelaksanaan perjanjian itu melanggar kepatutan atau keadilan.
35. Bahwa sedikit berbeda dengan doktrin yang telah dikemukakan, Mahkamah Agung nampaknya menafsirkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara sebagai pelaksanaan dari itikad baik dalam pengertian subjektif maupun obyektif, yang antara lain mewajibkan pihak pembeli untuk melaksanakan serangkaian tindakan tertentu untuk memperteguh keyakinan pembeli apakah objek jual beli (*in casu* Apartemen / SHMSRS No. 2034) benar dijual oleh pihak yang berhak atas objek *a quo* (pra-kontrak) serta melangsungkan pembelian tersebut dihadapan pejabat yang berwenang atas harga yang wajar (pelaksanaan kontrak).
36. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (“SEMA 4/2016”), kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

“a)

Melakukan jual-beli atas objek tanah tersebut dengan t  
acara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana te  
ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu...  
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tar  
(sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor  
tahun 1997) atau...  
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak...

b)

Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkait  
dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:  
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tar  
yang menjadi objek jual beli, sesuai deng  
kepemilikannya;  
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status dis  
atau;  
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam sta

Hal 9 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



- jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

37. Bahwa dalam proses pembelian Apartemen, Penggugat telah memenuhi semua persyaratan dalam ketentuan *a quo* perihal pembeli beritikad baik tersebut, hal mana dapat dijelaskan sebagai berikut:

**Tabel 1: Pembuktian Itikad Baik Penggugat (Pembeli) Dalam Perjanjian Jual-Beli Sebagaimana Terkandung Dalam Akta No.6/2016**

No.	Syarat Pembuktian Itikad Baik Pembeli Dalam SEMA 4/2016	Fakta
1	Pembelian tanah dilakukan dihadapan PPAT	Jual-beli Apartemen (SHMSRS No. 2034) dilaksanakan dihadapan Turut Tergugat I.
2	Pembelian dilakukan dengan harga layak.  Dalam hal ini penting untuk mempertimbangkan luas tanah dan bangunan dari Apartemen yang dijual oleh Tergugat, yakni seluas 24,32m <sup>2</sup> .	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bahwa pembelian Apartemen dengan harga Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) atau sekitar Rp 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) per m<sup>2</sup> dapat dikatakan sebagai pembelian dengan harga layak, hal ini tentunya juga dengan mempertimbangkan bahwa Tergugat pada saat melakukan penawaran sedang berada dalam kondisi terlibat hutang (sebelumnya hendak meminjam sejumlah uang kepada Penggugat).</li><li>• Kesimpulan tersebut</li></ul>



		<p>dapat ditarik dengan membandingkan harga penjualan unit apartemen di lokasi yang sama. Dimana dalam hal ini unit apartemen dengan luas tanah 31m<sup>2</sup> dijual dengan harga 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah),<sup>1</sup> atau sekitar Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) per m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dengan mempertimbangkan luas tanah dan bangunan yang lebih kecil serta mendesaknya kebutuhan Tergugat pada saat penawaran terjadi, maka kembali dapat dikemukakan bahwa <b>jual-beli Apartemen dilakukan dengan harga yang layak</b></li></ul>
3	Meneliti apakah Penjual merupakan orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bahwa Penggugat telah melakukan pencocokan antara identitas Tergugat sebagaimana tercantum dalam SHMSRS No. 2034 dengan: (1) KTP-Elektronik; (2) Kartu Keluarga; dan (3) Buku Nikah yang diajukan Tergugat pada TurutTergugat I sebelum penandatanganan Akta No.6/2016. Adapun hasil dari</li></ul>



		<p>pencocokkan tersebut adalah identitas “Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya” yang tercantum dalam SHMSRS No.2034 adalah <u>sama dengan yang terkandung dalam KTP-Elektronik, Kartu Keluarga, dan Buku Nikaha quo</u>, yakni atas nama <u>Ira Aryati, Perempuan, lahir pada tanggal 24 Agustus tahun 1954.</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bahwa Penggugat telah melakukan pemeriksaan terhadap KTP-Elektronik yang diajukan oleh Tergugat pada TurutTergugat I melalui Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota (“Disdukcapil”) Kota Tangerang Selatan, dimana hasil dari pemeriksaan tersebut adalah <u>terdapat kecocokkan antara KTP-Elektronik yang diajukan dengan data yang dimiliki oleh Disdukcapil Kota Tangerang Selatan.</u></li><li>• Bahwa Penggugat telah melakukan pencocokkan antara wajah yang tercantum dalam KTP Elektronik milik Tergugat dengan fisik Tergugat sendiri.</li></ul> <p>Bahwa Pihak TurutTergugat</p>
--	--	--



		<p>Isendiri, bersama dengan kedua orang saksi yang diajukan juga menyatakan konfirmasikecocokan identitas Tergugat.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bahwa pihakTurutTergugat I juga tidak pernah menyampaikan keluhan apapun kepada Penggugatperihal ketidakcocokkan antara informasi yang terkandung dalam data diri Tergugat dengan SHMSRS No. 2034, dan tidak pernah menyuarakan adanya kejanggalan dalam karakteristik fisik Tergugat dengan kartu identitas yang diajukan Tergugat.</li><li>• Bahwa Penggugat juga mengenal beberapa pihak yang sebelumnya <b>menerima jaminan berupa SHMSRS No. 2034</b> dari Tergugat, dimana terhadap pihak-pihak penerima jaminan tersebut <b>tidak pernah ada keberatan selama memegang SHMSRS No. 2034 sebagai jaminan pemberian hutang.</b></li></ul>
4	Tanah/objek yang diperjualbelikan <b>tidak</b> dalam status: 1. disita; atau	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bahwa Penggugat melalui TurutTergugat I telah memastikan objek sengketa</li></ul>





	2. jaminan/hak tanggungan;	<p>tidak dalam status sita atau sedang dijaminkan/dibebani hak tanggungan.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Bahwa dengan mengacu pada SHMSRS No. 2034, pada kolom "Sebab perubahan, tanggal pendaftaran dan No. Daftar isian" dapat disimpulkan terhadap sertifikat <i>a quo</i> <b><u>tidak sedang berada dalam jaminan</u></b>, karena hanya terdapat 1 (satu) komponen pada kolom <i>a quo</i>, yakni <b>Jual Beli</b> berdasarkan Akta Jual Beli No. 163/2014 Tanggal 30/12/2014 yang dibuat oleh Nurul Larasati, S.H. selaku PPAT dan dengan pembeli bernama <b>Ira Aryati</b>.</li></ul>
5	Sertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan Surat Keterangan Riwayat Tanah	<ul style="list-style-type: none"><li>Bahwa dengan mengacupada ketentuan Pasal 97 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang</li></ul>



		<p>Pendaftaran Tanah (“<b>Perka BPN / Menteri ATR 8/2012</b>”) yang mengatur:</p> <p><i>“Apabila sertifikat.. sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:</i></p> <p><i>Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan... pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.”</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Penggugat melalui TurutTergugat I telah melakukan verifikasi terhadap keabsahan dari SHMSRS No. 2034 pada TurutTergugat II, hal ini dapat dilihat dengan merujuk pada keterangan “<b><u>Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan</u></b>” pada tanggal <b><u>30 September 2016, No. 20007 / 45623</u></b>, keterangan mana tercantum dalam bagian SHMSRS No.2034.</li></ul>
--	--	---

38. Bahwa terkait rangkaian pemeriksaan tersebut, perlu diperhatikan oleh Majelis Hakim dimana sebagian dari pemeriksaan-pemeriksaan tersebut telah dilaksanakan oleh Penggugat selaku pembelisebagai bagian dari itikad baik Penggugat selaku pembeli dalam proses penandatanganan



Akta Jual Beli, yang hingga saat ini belum terlaksana karena Tergugat mengingkari kewajibannya.

39. Bahwa selain hal-hal yang diatur dalam SEMA 4/2016, dapat diargumentasikan lebih lanjut bahwa Penggugat merupakan pihak yang beritikad baik dalam pengertian obyektif (pelaksanaan perjanjian sesuai dengan norma dan kebiasaan yang berlaku di masyarakat) dikarenakan:
- a Penggugat melunasi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akta No.6/2016 tepat pada waktunya, yakni saat ditandatanganinya Akta No.6/2016; dan
  - b Penggugat dengan itikad baik mencoba untuk menyelesaikan persoalan dengan Tergugat melalui jalur kekeluargaan. Selain itu, Penggugat juga telah mengirimkan 2 (dua) kali surat peringatan terhadap Tergugat. Tindakan-tindakan Penggugat terkait pelaksanaan perjanjian *a quo* tentunya telah sejalan dengan norma dan kebiasaan yang ada dalam masyarakat, disamping juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang mempersyaratkan pemberitahuan atas kelalaian pihak yang diduga lalai dalam menjalankan perjanjian.
40. Bahwa dengan telah terpenuhinya persyaratan-persyaratan mengenai pembeli beritikad baik dalam konteks jual-beli tanah sebagaimana ditentukan dalam SEMA 4/2016, maka relevan dalam konteks ini bagi Penggugat untuk mengajukan beberapa putusan-putusan hakim terdahulu yang melindungi pembeli beritikad baik.

**Tabel 2: Putusan-Putusan Pengadilan yang Melindungi Pembeli Beritikad Baik**

No.	No. Putusan	Inti Pertimbangan Hukum	Klasifikasi Perlindungan
1.	Putusan 509 PK/Pdt/2011 tertanggal 19 Maret 2012	Jual beli antara Tergugat I (Penjual) dan Tergugat II (Pembeli) adalah sah karena <b>jual beli dilakukan oleh orang yang berhak sesuai dalam SHM (Tergugat I) dan dilaksanakan</b>	Itikad baik dianggap ada, dikarenakan pembeli telah melakukan pembelian dari pemegang SHM dihadapan PPAT



		<p>dihadapan Pejabat yang berwenang sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Sehingga Majelis Hakim kemudian <b>menolak</b> gugatan pembatalan jual-beli <i>a quo</i> atas dasar klaim objek sengketa merupakan tanah waris milik Penggugat yang dijual tanpa sepengetahuan Penggugat. Majelis Hakim kemudian juga memberikan pertimbangan bahwa oleh karena Tergugat II merupakan <b>pembeli beritikad baik, maka dirinya harus dilindungi</b>, dan apabila masih ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I (selaku penjual), maka Penggugat dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I.</p>	<p>sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p>
2	Putusan No. 561 K/Pdt/2012 tertanggal 1 Februari 2013	<p>Dalam gugatan PMH <i>a quo</i>, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa Penggugat merupakan pembeli beritikad baik <b>dikarenakan Penggugat telah membeli objek sengketa dari Penjual bernama Ny. Elly Rosanti (sertifikat mana diterbitkan oleh BPN Kota Bandung)</b></p>	<p>Itikad baik dianggap ada, dikarenakan pembeli telah melakukan pembelian dari pemegang SHGB dihadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang</p>



		dihadapan PPAT, serta telah terbit SHGB atas nama Penggugat sejak tahun 2000. Sehingga tindakan BPN yang tidak mau memperpanjang HGB karena menilai tanah a quo merupakan milik Pemprov Jawa Barat berdasarkan SHPL Penggugat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.	berlaku.
3	Putusan No. 1210/K/Pdt/2011	<p>Majelis Hakim menilai Pelawan / Termohon Kasasi merupakan pembeli beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang, dikarenakan Pelawan melangsungkan pembelian terhadap tanah yang telah bersertifikat (HGB) dihadapan Pejabat yang berwenang.</p> <p>Sehingga tuntutan Terlawan / Pemohon Kasasi yang berdasarkan pada fakta terjadinya peralihan hak dibawah tangan oleh salah satu ahli waris dari objek sengketa a quo</p>	Itikad baik dianggap ada, dikarenakan pembeli telah melakukan pembelian atas tanah yang telah bersertifikat (HGB) dihadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

41. Bahwa oleh karena dalam perkara a quo Penggugat telah memenuhi kriteria "Pembeli beritikad baik" dalam pengertian obyektif maupun subyektif, maka tindakan jual-beli yang dalam perkara a quo berdasarkan pada Akta No.6/2016 haruslah dianggap sah, dan tidaklah beralasan





hukum bagi Tergugat maupun pihak ketiga lainnya untuk mengganggu hak Penggugat dalam menikmati objek perjanjian selaku pembeli yang beritikad baik atas jual-beli Apartemen (SHMSRS No. 2034).

**IV. TENTANG PERBUATAN INKAR JANJI (WANPRESTASI)  
YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT**

Oleh karena Penggugat selaku pembeli telah melangsungkan kewajibannya sebagaimana dimaksud Pasal 2 Akta No.6/2016, maka tindakan Tergugat selaku penjual yang tidak bersedia melakukan penyerahan Apartemen (SHMSRS No. 2034) sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Akta No.6/2016, merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*).

42. Bahwa dengan telah dilangsungkannya pembayaran sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Akta No.6/2016, maka Penggugat telah menjalankan seluruh prestasinya, oleh karenanya Penggugat berhak mendapatkan / menjalankan hak-haknya (kontra prestasi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Akta No.6/2016.
43. Bahwa dengan tidak bersedianya Tergugat (selaku Penjual) untuk melakukan penyerahan Apartemen (SHMSRS No.2034) dan melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dalam rangka proses balik nama SHMSRS No. 2034 menjadi atas nama Penggugat, meskipun Penggugat telah membayar biaya pembelian Apartemen secara lunas (*vide* Pasal 2 Akta No.6/2016), maka Tergugat telah ingkar janji dan tidak melaksanakan kewajibannya dalam Pasal 1 Akta No.6/2016.
44. Bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang mengatur sebagai berikut:
- “Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”
45. Bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal a *quo* Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat guna meminta pertemuan untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli, yakni terkait pemenuhan jaminan bahwa jual beli Apartemen (SHMSRS No.2034) dapat

Hal 19 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan, namun Tergugat sangat sulit dihubungi, tidak memberikan respon yang jelas, dan telah bersikap membiarkan tidak dapat terlaksananya hak-hak Penggugat selaku Pembeli Apartemen dalam Akta No.6/2016.

46. Bahwa sebagaimana dikemukakan pada bagian sebelumnya, Penggugat juga sudah mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 2 (dua) kali terhadap Tergugat, yakni pada tanggal 6 dan 13 November 2017. Namun terhadap surat-surat *a quo*, Tergugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 14 November 2017 memberikan jawaban berupa penolakan terhadap seluruh tuntutan Penggugat agar Tergugat melaksanakan hal-hal yang menjadi kewajibannya pada Akta No.6/2016.
47. Bahwa dasar penolakan dalam Surat Jawaban Tergugat tersebut adalah klaim sepihak dari Tergugat bahwa pihak yang melakukan penandatanganan Akta No.6/2016 bukan merupakan Tergugat, melainkan "pihak ketiga yang mengakusebagai Tergugat dengan modus KTP Palsu" (*vide Poin 4 Surat Jawaban Tergugat*).
48. Bahwa dalil tersebut adalah mengada-ada dan tidak dapat dibuktikan, sebab sebelum penandatanganan Akta No.6/2016, Tergugat telah menyerahkan dokumen-dokumen asli terkait dengan identitas dari Tergugat (KTP-Elektronik, Buku Nikah, Kartu Keluarga), termasuk asli dokumen SHMSRS No. 2034 kepada Turut Tergugat I.
49. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata yang mengatur:  
"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga."  
Maka oleh karena dalam perkara *a quo* Tergugat secara nyata tidak memiliki itikad baik untuk menjalankan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Akta No.6/2016, maka Penggugat berhak untuk mengajukan tuntutan agar Tergugat melaksanakan kewajiban-kewajibannya maupun agar Tergugat mengganti biaya, kerugian, serta bunga atas jual-beli Apartemen (SHMSRS No.2034) sebagaimana dimaksud Pasal 1243 jo. Pasal 1267 KUHPerdata.

## V. KERUGIAN PENGGUGAT

Hal 20 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI

### Disclaimer

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



50. Bahwa akibat dari ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat telah menderita kerugian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil**

- a. Penggugat kehilangan hak untuk menikmati, memanfaatkan dan memiliki Apartemen sepenuhnya sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 5 dan 6 Akta No.6/2016 terhitung sejak tanggal 2 September 2016, ditetapkan senilai biaya sewa atas Apartemen, yaitu: Rp 6.000.000,- x 12 bulan = Rp 72.000.000,-
- b. Biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk membeli Apartemen, yaitu senilai Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- c. Biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus perkara ini termasuk biaya transportasi, akomodasi dan biaya pengacara, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

**Kerugian Immateriil**

- d. Kerugian immateriil berupa terbuangnya waktu, pikiran, uang dan tenaga untuk mengurus perkara ini, yang tidak dapat dinilai dengan uang berapapun jumlahnya, tetapi apabila dinominalkan maka jumlah kerugian immateriil tersebut ditetapkan senilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

51. Bahwa kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut jelas merupakan akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas. Kerugian yang paling nyata adalah Penggugat tidak dapat menggunakan haknya terhadap Objek Gugatan padahal Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya.

**VI. MOHON SITA JAMINAN TERHADAP OBJEK SENGKETA**

Bahwa karena pokok sengketa dalam perkara ini adalah menyangkut jual beli, penguasaan dan pemanfaatan atas Apartemen (SHMSRS No. 2034), sehingga selama gugatan ini berlangsung dapat berpotensi terjadi perselisihan/konflik atas penguasaan fisik Apartemen tersebut. Selain itu, sebagaimana telah terurai dalam pokok gugatan, Tergugat memiliki riwayat untuk meminjam uang dengan cara menjaminkan Apartemen (SHMSRS No. 2034), sehingga dikhawatirkan saat gugatan ini diajukan, Tergugat melakukan pengalihan Objek Gugatan kepada pihak lain. Dengan demikian, Penggugat memiliki alasan yang logis untuk mencegah tindakan-tindakan melawan hukum dari Tergugat dan untuk

Hal 21 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



menjamin pelaksanaan Putusan dalam perkara ini tidak sia-sia, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Apartemen (SHMSRS No. 2034) yang menjadi Objek Gugatan.

**VII. TURUTTERGUGAT I WAJIB MEMPROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK KARENA PEMINDAHAN HAK BERUPA JUAL BELI TERHADAP SHMSRS NO.2034 YANG DIKUTI DENGAN PENYERAHAN SHMSRS NO. 2034 KEPADA PENGUGAT SETELAH PERALIHAN HAK SELESAI DIPROSES**

52. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 103 ayat (1) Perka BPN /Menteri ATR No. 8 Tahun 2012, PPAT memiliki kewajiban untuk:

“... menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.”

53. Bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* berdasarkan ketentuan Pasal 8 Akta No.6/2016 TurutTergugat I merupakan pihak yang menerima titipan dokumen asli SHMSRS No. 2034, maka pada dasarnya TurutTergugat I memiliki kewajiban untuk melangsungkan Akta Jual Beli dan memproses pendaftaran peralihan Apartemen (SHMSRS No. 2034) dari Tergugat ke Penggugat.

54. Bahwa oleh karena putusan dalam perkara ini secara yuridis dianggap sebagai bukti proses peralihan hak atas SHMSRS No. 2034 dari Tergugat kepada Penggugat, maka TurutTergugat I wajib menyerahkan asli dokumen SHMSRS No. 2034 kepada Penggugat selaku pemilik yang telah membeli Objek Sengketa dan wajib melakukan proses pencatatan peralihan (pendaftaran balik nama) di Kantor Pertanahan setempat (TurutTergugat II).

55. Bahwa terkait dengan pelaksanaan kewajiban-kewajiban dari TurutTergugat I tersebut, Penggugat akan memformulasikannya dalam bagian Petitum untuk dipertimbangkan menjadi bagian dari putusan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar TurutTergugat I dapat tunduk dan patuh terhadap pelaksanaan kewajiban-kewajiban tersebut sesuai dengan putusan tersebut.

**VIII. TURUTTERGUGAT II WAJIB MELAKSANAKAN PENCATATAN PERALIHAN HAK DALAM BUKU TANAH DAN SHMSRS NO.2034**

Hal 22 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

56. Bahwa selain dari peranan PPAT, peralihan hak atas SHMSRS No.2034 dari Tergugat selaku Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli juga bergantung kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan selaku pejabat yang berwenang untuk melakukan pencatatan terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak pada buku tanah dan sertifikat tanah.
57. Bahwa kewajiban tersebut dapat disimpulkan dengan menghubungkan ketentuan Pasal 103 ayat (1) jo. Pasal 103 ayat (4) jo. Pasal 105 Perka BPN / MenteriATR 8/2012.
58. Bahwa terhadap kewajiban-kewajiban tersebut Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar menghukum TurutTergugat II tunduk dan patuh terhadap putusan, dalam bentuk melakukan proses balik nama terhadap SHMSRS No. 2034 dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat selaku Pembeli.

## IX. UANG PAKSA DAN MOHON PUTUSAN DAPAT DIJALANKAN TERLEBIH DAHULU

59. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat tunduk dan taat pada putusan perkara ini, maka sudah sepatutnya Para Tergugatdihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta) rupiah perhari, apabila tidak menjalankan putusan, dihitung sejak tanggal putusan tingkat pertama dibacakan.

60. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat dan TurutTergugat I, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali.

## X. PETITUM

Bahwa berdasarkan seluruh hal yang telah disampaikan oleh Penggugat diatas,Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan:

### DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan seluruh permohonan Penggugat dalam provisi;

Hal 23 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI





2. Meletakkan sita jaminan atas Sertipikat Satuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 2034/XXIII/A/Karet Semanggi, setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment Jalan Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 m<sup>2</sup>;
3. Memerintahkan Tergugatatau pihak manapun yang mendapatkan hak atau kuasa darinya untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di atas objek sengketa berupa Sertipikat Satuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 2034/XXIII/A/Karet Semanggi, setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment Jalan Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 m<sup>2</sup> sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah demi hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli No. 06 tertanggal 2 September 2016, antara Tergugat selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli, sebagaimana dibuat dihadapan TurutTergugat I;
4. MenyatakanTergugattelah ingkar janji (wanprestasi) terhadap pelaksanaanAkta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 2 September 2016 atas Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment Jalan Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 M<sup>2</sup> sebagaimana dibuat di hadapan TurutTergugat I;
5. Menyatakan karena hukum, beralihnya hak kepemilikan atas Sertipikat Satuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 2034/XXIII/A/Karet Semanggi, setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment Jalan Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 m<sup>2</sup> dari Tergugat kepada Penggugat, serta Putusan ini sebagai bukti peralihan hak sebagai pengganti Akta Jual Beli;
6. Menyatakan karena hukum, Penggugat adalah pemilik sah atas Sertipikat Satuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 2034/XXIII/A/Karet Semanggi, setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment Jalan Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 m<sup>2</sup>;

Hal 24 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



7. Menghukum Tergugat secara seketika dan sekaligus untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp 972.000.000,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil berupa hilangnya keuntungan Penggugat untuk menikmati, memanfaatkan dan memiliki obyek perjanjian sepenuhnya terhitung sejak tanggal 2 September 2016, dimana ditetapkan senilai biaya sewa atas Apartemen, yaitu: Rp 6.000.000,- x 12 bulan = Rp 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah);
- b. Kerugian materiil berupabiaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk membeli Apartemen, yaitu senilai Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- c. Kerugian materiil berupa penggantian biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus perkara ini termasuk biaya transportasi, akomodasi dan biaya pengacara, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil karena telah terbuangnya waktu, pikiran, uang dan tenaga untuk mengurus perkara ini, dimana pada dasarnya kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan uang berapapun jumlahnya, tetapi dalam hal ini ditetapkan sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;

10. Menghukum Turut Tergugat I untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Satuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 2034/XXIII/A/Karet Semanggi karena jual beli dari Tergugat kepada Penggugat

11. Menghukum Turut Tergugat I untuk menyerahkan Dokumen Asli Sertipikat Satuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 2034/XXIII/A/Karet Semanggi kepada Penggugat;

12. Menghukum Turut Tergugat II untuk melakukan pencatatan peralihan hak berupa perubahan nama Tergugat menjadi nama Penggugat selaku penerima peralihan hak milik dalam Buku Tanah dan Sertipikat Satuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 2034/XXIII/A/Karet Semanggi berdasarkan putusan ini.

Hal 25 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



13. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta) rupiah perhari, apabila tidak menjalankan putusan, dihitung sejak tanggal putusan tingkat pertama dibacakan;
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
15. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Tergugat.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawabannya masing-masing pada tanggal 21 Maret 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Jawaban Tergugat :**

**DALAM KONPENSI**

**I. Dalam Eksepsi.**

**A. Tentang Gugatan Penggugat Yang Kurang Pihak.**

Bahwa didalam fundamentum petendi gugatan Penggugat, Penggugat telah menguraikan tentang peristiwa sejak awal hingga terjadinya "transaksi" Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment, Jl. Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 M<sup>2</sup>.

Yang pada pokoknya merupakan pengakuan dan penegasan dari Penggugat tentang peranan perantara (teman dan staf kantor Penggugat) dan suami Tergugat, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- > Pada angka 3 fundamentum petendi gugatannya, Penggugat mengakui bahwa Tergugat berusaha membujuk dan melobi Penggugat, baik secara langsung maupun melalui perantara (teman dan staf kantor Penggugat) untuk bersedia memberikan Tergugat pinjaman uang.
- > Pada angka 4 fundamentum petendi gugatannya, Penggugat mengakui bahwa karena Penggugat tidak bersedia memberikan uang pinjaman uang. Tergugat menawarkan agar Penggugat mau membeli Apartemen milik Tergugat. Setelah beberapa kali pembicaraan dan negosiasi yang dilakukan oleh Tergugat dengan Penggugat, baik secara langsung maupun melalui perantara (teman dan staff kantor Penggugat), akhirnya Penggugat bersedia untuk membeli Apar

Hal 26 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

temen tersebut.

> Pada angka 11 fundamentum petensi gugatannya, Penggugat mengakui pada tanggal 2 September 2016 telah ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 atas Apartemen (SHMSRS No.2034) dihadapan TurutTergugat I bahwa Tergugat telah mendapat persetujuan dari suaminya (AMIR RUSLAN EFFENDI) untuk melakukan Penjualan Apartemen tersebut kepada Penggugat.

Pengakuan Penggugat mengenai peristiwa hukum seperti tersebut di atas, telah membuktikan peranan penting dari perantara (teman dan staf kantor Penggugat), dan persetujuan (QUOD NON) suami Penggugat (AMIR RUSLAN EFFENDI), yang akhirnya Penggugat bersedia untuk membeli Apartemen tersebut.

Bahwa pokok persoalan dalam perkara ini adalah :

> Penggugat menuntut / mengklaim bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Sertifikat Satuan Hak Milik Atas Satuan No.234/XXI I I/A/Karet Semanggi, setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment, Jl. Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 M2.

> Bahwa Tergugat menolak klaim Penggugat tersebut di atas, dan meminta kepada Notaris/PPAT untuk tidak melanjutkan proses administrasi jual beli Apartemen tersebut, karena nyata-nyata transaksi jual beli atas Apartemen tersebut disepakati bukan dengan Tergugat.

Bahwa dengan demikian, maka terdapat perbedaan Subjek Hukum Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli atas Apartemen tersebut.

Kenyataan tersebut di atas, telah membuktikan bahwa peranan perantara (teman dan staf kantor Penggugat) Penggugat dengan Tergugat. Dan Tergugat telah mendapat persetujuan adalah sebagai penyebab terjadinya sengketa antara (QUOD NON) dari suami Tergugat terkait penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016

Oleh karena itu, maka perantara (teman dan staf kantor Penggugat) dan suami Penggugat tersebut MUTLAK HARUS ditarik sebagai PIHAK dalam perkara ini, untuk membuat terang perselisihan / sengketa antara Penggugat dengan Tergugat.

Bahwa apabila perantara (teman dan staf kantor) dan suami Penggugat (AMIR RUSLAN EFFENDI) tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak, oleh karena itu dimohon kepada Majelis Hakim dalam perkara No.845/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, agar

Hal 27 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard).

**B. Tentang Gugatan Penggugat Error In Persona.**

Bahwa dalil gugatan Penggugat pada telah membeli apartemen dimaksud dari Tergugat sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I telah membayar sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat, oleh karena senyatanya Tergugat tidak pernah menerima uang pembayaran tersebut dari Penggugat atas pembelian apartemen dimaksud, maka dengan demikian Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat oleh karenanya gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan error in persona.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti gugatan Penggugat tertanggal 30 Nopember 2017 ternyata mengandung cacat yuridis (cacat formal), oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutus :

- ~ Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- ~ Menyatakan menolak Gugatan Penggugat dan/atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**II. Dalam Pokok Perkara.**

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi, mohon dianggap diuraikan sekali lagi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
3. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa telah membeli apartemen milik Tergugat setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment, Jl. Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 M2, seharga Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sesuai Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 yang dibuat dihadapan TurutTergugat I.

Adapun alasan penolakan Tergugat atas dalil Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

Hal 28 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.1. Bahwa sekitar pertengahan tahun 2016, Tergugat bermaksud menjual Apartemen milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Satuan Hak Milik Atas Satuan No.234/XXII//A/Karet Semanggi, setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment, Jl. Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 M2, seharga Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

3.2. Bahwa maksud Tergugat tersebut pada angka 3.1 di atas, ada pelanggan Salon Tergugat bernama Chandrawati Sophian Putra mau mencari pembeli apartemen dimaksud kepada temannya, karena Tergugat sudah mengenal Chandrawati Sophian Putra, maka Tergugat menyerahkan Sertifikat Apartemen dimaksud.

3.3. Bahwa selanjutnya Tergugat mendapat informasi dari Chandrawati Sophian Putra yang menerangkan ada temannya yang akan membeli Apartemen dimaksud setuju dengan harga Apartemen Rp. 1.000.000.000,-, dengan cara pembayaran 2 (dua) kali yaitu bulan September 2016 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan bulan Oktober 2016 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), akan tetapi sampai akhir Oktober 2016 calon pembeli Apartemen milik Tergugat tidak ada realisasinya.

3.4. Bahwa oleh karena calon pembeli Apartemen milik Tergugat tersebut tidak ada realisasinya, maka Tergugat menghubungi Chandrawati Sophian Putra, namun Chandrawati Sophian Putra tidak dapat dihubungi lagi melalui hanphonnya maupun di rumahnya sesuai foto Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang diberikan kepada Tergugat.

3.5. Bahwa selanjutnya Tergugat mendatangi ketempat Apartemen milik Tergugat tersebut, waktu itu Tergugat mendapat keterangan dari Saudari Kiki (karyawati Pengelola Apartemen) bahwa Apartemen milik Tergugat sudah dijual dan dalam waktu dekat akan ada serah terima Apartemen dimaksud.

Sudah barang tentu Tergugat sangat terkejut atas keterangan Saudari Kiki tersebut, karena Tergugat sama sekali belum pernah menandatangani Akta Jual Beli apalagi menerima pembayaran hasil penjualan Apartemen milik Tergugat tersebut.

3.6. Bahwa lalu Tergugat meminta kepada relasi Tergugat yang bernama Saudara Rusli untuk mencari informasi kebenaran

Hal 29 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



keterangan saudara Kiki Apartemen milik Tergugat telah dilakukan penjualan.

3.7. Bahwa selanjutnya saudara Rusli mendapat informasi dari Sindhu yang mengurus Apartemen milik Tergugat, menerangkan bahwa Jual Beli Apartemen milik Tergugat dilakukan dihadapan TurutTergugat I.

Maka atas keterangan Sindhu tersebut, saudara Rusli mendatangi kantor TurutTergugat untuk mencari informasi kebenaran penjualan Apartemen milik Tergugat dimaksud.

3.8. Bahwa saudara Rusli memperoleh informasi dari Turut Tergugat I, bahwa benar telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 tanggal 2 September 2016 terhadap Apartemen dimaksud dan TurutTergugat I memberikan foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 dan foto copy KTP penjual dan foto copy KTP suami penjual.

3.9. Bahwa setelah Tergugat membaca dan meneliti dokumen tersebut yang diberikan oleh Turut Tergugat I kepada saudara Rusli, ternyata Chandrawati Sophian Putra telah membuat KTP palsu, dengan identitas Tergugat begitu juga KTP suaminya dengan identitas suami Tergugat, namun fotonya bukan foto Tergugat dan bukan foto suami Tergugat.

3.10. Bahwa berdasarkan hal tersebut pada angka 3.9 di atas, maka terbukti subjek hukum penjual (Pihak Pertama) dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 tanggal 2 September 2016 yang dibuatdihadapan Turut Tergugat I bukan dengan Tergugat, oleh karenanya dengan demikian cukup beralasan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 tanggal 2 September 2016 tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

3.11. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 tanggal 2 September 2016 tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka cukup berlasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

3.12. Bahwa untuk selebihnya Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat.

**DALAM REKONPENS**

Hal 30 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat Konpensi (selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonpensi) dengan ini mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat Konpensi sebagai Tergugat Rekonpensi.

Adapun yang menjadi alasan hukum Gugatan Rekonpensi ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi memiliki Apartemen sesuai Sertifikat Satuan Hak Milik Atas Satuan No.234/XXIII/A/Karet Semanggi, setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment, 31 Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 M2.
2. Bahwa Pengugat Rekonpensi sekitar pertengahan tahun 2016 bermaksud hendak menjual Apartemen tersebut melalui sehar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).
3. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonpensi mendapat informasi dari Chandrawati Sophian Putra yang menerangkan ada temannya yang akan membeli Apartemen dimaksud dan setuju dengan harga Apartemen seharga Rp.1.000.000.000,-, dengan cara pembayaran 2 (dua) kali yaitu bulan September 2016 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan bulan Oktober 2016 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), akan tetapi sampai akhir Oktober 2016 calon pembeli Apartemen milik Tergugat tidak ada realisasinya.
4. Bahwa oleh karena calon pembeli Apartemen milik Penggugat tersebut tidak ada realisasinya, maka Penggugat menghubungi Chandrawati Sophian Putra, namun Chandrawati Sophian Putra tidak dapat dihubungi lagi melalui hanphonnya maupun di rumahnya sesuai foto Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang diberikan kepada Penggugat Rekonpensi.
5. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonpensi mendatangi ketempat Apartemen milik Penggugat Rekonpensi tersebut, waktu itu Penggugat Rekonpensi Tergugat mendapat keterangan dari Saudari Kiki (karyawati Pengelola Apartemen) bahwa Apartemen milik Penggugat Rekonpensi sudah dijual dan dalam waktu dekat akan ada serah terima Apartemen dimaksud.

Sudah barang tentu Penggugat Rekonpensi sangat terkejut atas keterangan Saudari Kiki tersebut, karena Penggugat Rekonpensi sama sekali belum pernah menandatangani Akta Jual Beli apalagi menerima pembayaran hasil penjualan Apartemen milik Penggugat Rekonpensi tersebut.

Hal 31 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



6. Bahwa lalu Penggugat Rekonpensi meminta kepada relasi Tergugat yang bernama Saudara Rusli untuk mencari informasi kebenaran keterangan saudara Kiki Apartemen milik Tergugat telah dilakukan penjualan.
7. Bahwa selanjutnya saudara Rusli mendapat informasi dari Sindhu yang mengurus Apartemen milik Penggugat Rekonpensi, menerangkan bahwa Jual Beli Apartemen milik Penggugat Rekonpensi dilakukan dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi I (Notaris/PPAT Nany Angkasa, SH).  
Maka atas keterangan Sindhu tersebut, saudara Rusli mendatangi kantor Turut Tergugat Rekonpensi I untuk mencari informasi kebenaran penjualan Apartemen milik Penggugat Rekonpensi dimaksud.
8. Bahwa saudara Rusli memperoleh informasi dari TurutTergugat Rekonpensil I, bahwa benar telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 tanggal 2 September 2016 terhadap Apartemen dimaksud dan Turut Tergugat Rekonpensi I memberikan foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 dan foto copy KTP penjual dan foto copy KTP suami penjual.
9. Bahwa setelah Penggugat Rekonpensi membaca dan meneliti dokumen tersebut yang diberikan oleh Turut Tergugat Rekonpensi I kepada saudara Rusli, ternyata Chandrawati Sophian Putra telah membuat KTP palsu, dengan identitas Penggugat Rekonpensi begitu juga KTP suaminya dengan identitas suami Penggugat Rekonpensi, namun fotonya bukan foto Penggugat Rekonpensi dan bukan foto suami suami Penggugat Rekonpensi.
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut pada angka 9 di atas, maka terbukti subjek hukum penjual (Pihak Pertama) dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 tanggal 2 September 2016 yang dibuat dihadapan TurutTergugat Rekonpensi I bukan dengan Penggugat Rekonpensi, oleh karenanya dengan demikian cukup beralasan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 tanggal 2 September 2016 tidak sah secara hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta tidak mengikat Penggugat Rekonpensi
11. Bahwa berdasarkan seluruh uraian pada Fundamentum Petendi Dalam Rekonpensi dan dalam Jawaban Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konpensi m a k a terbukti telah terjadi Penipuan terhadap Tergugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Chandrawati Sophian Putra dengan suaminya, dan telah terbukti pula yang dimaksud dengan Akta Perjanjian

Hal 32 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli Apartemen adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

12. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 tanggal 2 September 2016 tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka cukup berlasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo agar memerintahkan Turut Tergugat I Rekonpensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun No.2034/XXIII/A kepada Penggugat Rekonpensi tanpa syarat.

## PERMOHONAN

Berdasarkan seluruh uraian pada bagian Kompensi dan Rekonpensi tersebut di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II Kompensi / Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi, mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM KONPENS I :

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

### DALAM REKONPENS I :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Apartemen sesuai Sertifikat Satuan Hak Milik Atas Satuan No.234/XXI I I/A/Karet Semanggi, setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment, Jl. Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 M2.
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 tanggal 2 September 2016 yang dibuat dihadap Tergugat Rekonpensi I tidak sah menurut hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat Penggugat Rekonpensi.
4. Menghukum dan Memerintahkan Turut Tergugat Rekonpensi I atau siapa saja yang memegang Sertifikat Satuan Hak Milik Atas Satuan No.234/XXI I I/A/Karet Semanggi untuk mengembalikan kepada Penggugat Rekonpensi.

Hal 33 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## A t a u

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

## Jawaban Turut Tergugat I :

1. Bahwa, Turut Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya ;
2. Bahwa, apa yang didalilkan Penggugat sebagaimana dalam posita 2, 3, 4, dan 6, 9, dan lainnya yang tidak terkait dengan TurutTergugat I, Turut Tergugat I tidak merasa perlu untuk menanggapi.
3. Bahwa, selanjutnya terhadap posita 1, 5, 7, 8, 10, dan 11, TurutTergugat I menanggapi sebagai berikut :
  - 3.1. Bahwa benar sebagaimana apa yang didalilkan dalam posita tersebut, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 2 September 2016, adalah akta perjanjian yang dibuat dihadapan TurutTergugat I (selanjutnya akan disebut sebagai Akta) :
    - a. Akta tersebut adalah mengenai pengikatan jual beli atas Satuan Rumah Susun yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Setiabudi, Kelurahan Karet Semanggi, atau setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartement Jalan Akri, Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A seluas 24, 23-M2, demikian berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 2034/XXIII/A/Kel. Karet Semanggi, Tanggal 02-10-2013, Gambar Denah tertanggal 2-10-2013, Nomor : 858/2013, serta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 31.71.060.001.007-0477.0 Nomor Identifikasi Bangunan (NIB) : 09.02.02.04.00037., terdaftar atas nama Nyonya IRA ARYATI. (selanjutnya akan disebut sebagai Apartemen).
    - b. Para Pihak dalam akta tersebut adalah Pihak Pertama yang menerangkan mengaku sebagai pemilik yang berhak atas Apartemen, yakni Nyonya IRA ARYANTI, Partikelir, bertempat tinggal di KotaTangerang Selatan, Jalan Garuda Nomor 9,

Hal 34 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI





Rempoa, Rukun Tetangga005, Rukun Warga 007, Kelurahan Rempoa, Kecamatan Ciputat Timur,(i.c. identitas sama sebagaimana disebutkan dalam gugatan selaku Tergugat), selaku Penjual dengan Pihak Kedua, yakni Tuan TRENCCHANDRA, partikelir, yang bertempat tinggal di Jakarta Utara, JalanPluit Putra IV Nomor 2, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 006,Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan (i.c. identitas sama sebagaimana disebutkan dalam gugatan selaku Penggugat) selaku Pembeli. Terhadap pihak-pihak tersebut selanjutnya Turut Tergugat Idalam Jawaban akan menyebutnya sebagai Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat.

- c. Bahwa sebelum penandatanganan Akta, sekitar akhir bulan Agustus 2016, Penggugat dengan Tergugat datang ke kantor Turut Tergugat I, dan menyampaikan maksudnya, yakni akan melakukan transaksi jual beli apartemen. Untuk keperluan tersebut Turut Tergugat I meminta para pihak melengkapi surat-surat terkait. Dan pada hari berikutnya pada tanggal 02 September 2016, pukul 10.45 WIB di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris Kota Administrasi Jakarta Barat, Penggugat dan Tergugat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 2 September 2016, yang merupakan perjanjian pendahuluan mengenai jual beli apartemen, mengingat jual belinya secara sah belum dapat dilakukan, oleh karena pada saat itu Penggugat dan Tergugat belum dapat membayar pajak penghasilan, dan bea perolehan hak atas bangunan, serta belum dilakukannya pengecekan sertifikat.
- d. Bahwa hadir pada saat penandatanganan Akta, selain Para Pihak Penggugat dan Tergugat, juga suami Tergugat yang Turut menyetujui dan menandatangani akta, yakni Tuan AMIR RUSLAN EFFENDI. Dan dari masing-masing pihak telah menyampaikan surat-surat terkait, yang telah diperlihatkan pula aslinya, dan dari beberapa fotokopi surat terkait dilekatkan sebagai lampiran pada minuta akta, yakni :
- Kartu Tanda Penduduk Elektronik No.3674005640850003 atas nama IRA ARYATI, serta Kartu Tanda Penduduk Elektronik No. 3674052309500001 atas nama AMIR RUSLAN

Hal 35 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



EFFENDI, dan Kartu Tanda Penduduk Elektronik No. 3172012906840004 atas nama TRENCO CHANDRA.

- Kartu Keluarga No. 3674052105100004 atas nama Kepala Keluarga : AMIR RUSLAN EFFENDI, dan Kartu Keluarga No. 3172010703121028 atas nama Kepala Keluarga : TICCO CHANDRA.

- Buku Kutipan Akta Nikah NO.109/16/IV/1978, Tertanggal 14 April 1978, yang dikeluarkan oleh Pegawai Pencatat Nikah KUA Kecamatan Serengan, Surakarta.

- NPWP No. 68.992.129.4-411.000 atas nama IRA ARYATI, dan NPWP No. 74.876.289.5-026.000 atas nama TRENCO CHANDRA.

- Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 2034/XXIII/A/Karet Semanggi, terakhir tercatat atas nama yang berhak Nyonya IRA ARYATI. Dan pada hari berikutnya telah dicek keasliannya di tempat TurutTergugat II.

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2016 (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 31.71.060.001.007-0477.0 NIB : 09.02.02.04.00037, terdaftar atas nama IRA ARYATI.

e. Selanjutnya kesepakatan-kesepakatan antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat kesemuanya telah diatur termasuk pemberian kuasa dari Tergugat kepada Penggugat, sebagaimana tersebut dalam Pasal 5 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 2 September 2016.

3.2. Bahwa selanjutnya seperti diatur dalam Pasal 7 dan Pasal 10, Para Pihak meminta kepada Turut Tergugat I selaku Notaris pembuat akta, untuk dilakukan Jual Beli dan tidak mengandung atau tersirat atau tersembunyi permasalahan lainnya dan bertanggung jawab secara pribadi atas pengikatan ini dan membebaskan Notaris pembuat akta ini dari segala tuntutan. Serta Para Pihak menerangkan kebenaran data Para Pihak yang diberikan kepada Turut Tergugat I, karenanya membebaskan Turut Tergugat I dari segala tuntutan hukum baik perdata maupun pidana, maupun tata usaha Negara

3.3. Bahwa pembuatan dan penandatanganan Akta sebagaimana tersebut diatas jelas sudah memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, serta tidak

Hal 36 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat pula melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 UU No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalam posita 15 dan 17, Turut Tergugat I menolak secara tegas, oleh karena Turut Tergugat I yang atas kesepakatan Para Pihak memegang asli sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor : 2034/XXIII/A/Karet Semanggi, tidak berarti mengakibatkan penandatanganan akta jual beli bergantung pada Turut Tergugat I. Bahwa dari awal telah dijelaskan pada Penggugat, Turut Tergugat I yang juga PPAT tidak bersedia melangsungkan untuk membuat dan penandatanganan akta jual belinya, mengingat menurut ketentuan hukum terkait wilayah kerja PPAT, untuk pembuatan Akta Jual Beli tersebut harus dibuat dihadapan PPAT di wilayah hukum obyek jual beli, yakni Kota Administrasi Jakarta Selatan, sementara Turut Tergugat I adalah PPAT di wilayah hukum Kota Administrasi Jakarta Barat. Dan terhadap keberadaan asli sertifikat, Turut Tergugat I tidak pernah berkeberatan kapan saja Penggugat meminta dokumen-dokumen termasuk asli sertifikat untuk kepentingan pembuatan akta jual belinya, Turut Tergugat I akan menyerahkannya. Namun sampai sekarang Penggugat tidak pernah meminta dan mengambilnya. Berdasarkan fakta hukum tersebut posita gugatan Penggugat tersebut menurut hukum haruslah ditolak.

5. Bahwa terhadap posita 24 dan 25 gugatan Penggugat, Turut Tergugat I menanggapi sebagai berikut, benar Turut Tergugat I telah menerima surat dari Penggugat, dan sebagaimana telah disampaikan Turut Tergugat I kepada Penggugat, Turut Tergugat I tidak pernah berkeberatan kapan saja Penggugat meminta dokumen-dokumen, termasuk asli sertifikat untuk kepentingan pembuatan akta jual belinya, Turut Tergugat I akan menyerahkannya. Dan terhadap ketidakbersediaan Turut Tergugat I melangsungkan pembuatan Akta Jual Beli adalah dikarenakan menurut ketentuan hukum terkait mengenai wilayah kerja PPAT, untuk pembuatan Akta Jual Beli Apartemen tersebut harus dibuat dihadapan PPAT di wilayah hukum obyek jual beli, yakni Kota Administrasi Jakarta Selatan, sementara Turut Tergugat I adalah PPAT di wilayah hukum Kota Administrasi Jakarta Barat. Hal tersebut juga telah Turut Tergugat I beritahukan kepada Penggugat.

Hal 37 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



6. Bahwa Turut Tergugat I menolak posita 52 dan 53 gugatan Penggugat, dalil Penggugat tersebut tidaklah tepat, oleh karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 2 September 2016, merupakan perjanjian pengikatan jual beli, yang merupakan perjanjian pendahuluan mengenai jual beli, karenanya dapat dibuat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris yang berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Barat. Sedangkan kewajiban sebagaimana yang dimaksud Penggugat harus dijalankan oleh PPAT bilamana telah dibuat Akta Jual Belinya. Sesuai wilayah kerja PPAT tentunya dibuat dihadapan PPAT di wilayah hukum obyek jual beli, dalam hal ini PPAT wilayah kerja Kota Administrasi Jakarta Selatan. Sedangkan ketidakbersediaan Turut Tergugat I selaku PPAT untuk membuat Akta Jual Belinya, oleh karena wilayah kerja Turut Tergugat I adalah PPAT di Kota Administrasi Jakarta Barat, diluar wilayah hukum obyek jual beli. Dan sesungguhnya hal tersebut telah Turut Tergugat I sampaikan kepada Penggugat.

7. Bahwa terhadap posita 54 gugatan Penggugat, Turut Tergugat I menanggapi sebagai berikut, terhadap dokumen-dokumen asli sertifikat sama seperti jawaban Turut Tergugat I pada angka 4, 5, dan 6 sesungguhnya Turut Tergugat I telah menyampaikan kepada Penggugat, kapan saja Penggugat dapat mengambil asli dokumen SHMSRS No.2034. Sedangkan mengenai kewajiban proses pencatatan peralihan (pendaftaran balik nama) sebagaimana dimaksud Penggugat, kewajiban tersebut bukanlah ada pada Turut Tergugat I, melainkan hal tersebut dapat dilakukan oleh PPAT bilamana telah dibuat Akta Jual Belinya. Sesuai wilayah kerja PPAT tentunya dibuat dihadapan PPAT di wilayah hukum obyek jual beli, dalam hal ini PPAT wilayah kerja Kota Administrasi Jakarta Selatan.

8. Bahwa terhadap posita 55 gugatan Penggugat, Turut Tergugat I menanggapi sebagai berikut, terhadap penyerahan sertifikat asli SHMSRS No.2034 sesungguhnya tanpa melalui formulasi dalam petitum secara sukarela bilamana Penggugat memintanya Turut Tergugat I akan menyerahkannya. Namun demikian terhadap pembuatan Akta Jual Beli Turut Tergugat I berkeberatan berdasarkan alasan seperti yang sudah disampaikan diatas, yakni bertentangan dengan ketentuan hukum mengenai wilayah kerja PPAT. Oleh karenanya tuntutan Penggugat tersebut menurut hukum haruslah ditolak.

Hal 38 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa, Turut Tergugat I juga menolak tuntutan uang paksa terhadap Turut Tergugat I sebagaimana posita 59 dan petitum gugatan Penggugat, oleh karena tuntutan tersebut tidaklah berdasar. Apalagi Turut Tergugat I dalam menjalankan jabatannya selaku Notaris khususnya dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 2 September 2016, telah sesuai dan mengacu pada UU No.2 TAHUN 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Selain dari pada itu Para Pihak dalam hal ini telah sepakat dan menjamin melepaskan segala tuntutan hukum terhadap Notaris pembuat akta (i.c. Turut Tergugat I), sebagaimana diatur dalam Pasal 7 dan Pasal 10 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 Tanggal 2 September 2016.

10. Bahwa, Turut Tergugat I menolak posita 6 gugatan Penggugat, yang menyatakan meminta putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena tidak terdapat alasan-alasan atau keadaan yang bersifat eksepsional / urgent sebagai syarat dikabulkannya putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*). Maka sesuai SEMA R.I. Nomor : 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, jo. SEMA No. 4 Tahun 2001, dan berdasarkan Pasal 180 HIR patut dan cukup beralasan posita dan tuntutan Penggugat tersebut ditolak. ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan memutuskan menolak gugatan Penggugat untuk sebagian, dan menentukan biaya perkara menurut hukum. Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang patut dan seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan Nomor 845/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 19 Juli 2018 yang amarnya sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat dalam konvensi;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat dalam konvensi;

Hal 39 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI

### Disclaimer

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





**DALAM REKONVENSI**

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Apartemen sesuai Sertifikat Satuan Hak Milik Atas Satuan No.234/XXI I I/A/Karet Semanggi, setempat dikenal sebagai Rumah Susun Komersial Campuran Tamansari Semanggi Apartment, Jl. Akri Lantai 26 Nomor A26/19 Tower A, seluas 24,23 M2.
- Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.6/2016 tanggal 2 September 2016 yang dibuat dihadap Tergugat Rekonvensi I tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat Penggugat Rekonvensi.
- Menghukum dan Memerintahkan Turut Tergugat Rekonvensi I atau siapa saja yang memegang Sertifikat Satuan Hak Milik Atas Satuan No.234/XXI I I/A/Karet Semanggi untuk mengembalikan kepada Penggugat Rekonvensi.

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.111.000,- (satu juta seratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 06 September 2018 kepada Turut Tergugat II telah diberitahu isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 845/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 19 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Akta Pernyataan Banding Nomor 845/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 02 Agustus 2018 yang dibuat oleh I GDE NGURAH ARYA WINAYA, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Penggugat melalui kuasanya menyatakan banding 845/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 19 Juli 2018 dan permohonan banding tersebut telah diberitahu kepada : Terbanding semula Tergugat pada tanggal 16 Agustus 2018, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 28 Agustus 2018 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 14 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding melalui kuasanya tanggal 17 September 2018 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 September 2018 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada : Terbanding semula Tergugat pada tanggal 27 September 2018, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 02 Oktober 2018 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 19 September 2018;

Hal 40 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding melalui kuasanya tanggal 16 Oktober 2018 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 Nopember 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada : Pembanding semula Penggugat pada tanggal 09 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Selatan pada tanggal 14 Agustus 2018, 16 Agustus 2018 dan 28 Agustus 2018 telah memberikan kesempatan kepada para pihak, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 02 Agustus 2018 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 845/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 19 Juli 2018 masih dalam tenggang waktu, menurut cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding Pembanding secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya sangat keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Aquo, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melanggar hukum pembuktian karena secara serta merta menolak seluruh alat bukti surat Pembanding mengenai identitas Terbanding;
- Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melanggar hukum acara karena telah memutus perkara A Quo dengan mendasarkan pada keterangan saksi De Audit;
- Kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Tergugat bukan merupakan pihak yang menandatangani PPJB 6/2016 merupakan kesimpulan yang ditarik dengan tidak memperhatikan fakta persidangan serta bertentangan dengan hukum acara Perdata;
- Terbanding telah ingkar janji dalam PPJB 6/2016;
- Turut Terbanding I berwenang untuk melangsungkan penyusunan dan penandatanganan Akta Otentik terkait Jual Beli SHMSRS NO. 2034

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat sangat keberatan dengan alasan-alasan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya dan Terbanding

Hal 41 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat berpendirian sesuai putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Aquo, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding berdasarkan hal-hal dan argumentasi hukum, Terbanding meminta agar menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 845/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 19 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa, meneliti dan mencermati secara seksama berkas perkara a quo beserta surat-surat yang terlampir didalamnya, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 845/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 19 Juli 2018, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo karena pertimbangan tersebut dipandang sudah sesuai fakta dan bukti-bukti oleh karenanya diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat didalam memori banding dan kontra memori banding tidak ada hal baru yang perlu untuk dipertimbangkan kembali halmana merupakan pengulangan yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama secara lengkap dan benar oleh karenanya tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan lebih lanjut dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 845/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 19 Juli 2018, yang dimohonkan banding tersebut, dapat dipertahankan dalam tingkat banding oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan;

Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Untuk Jawa dan Madura, Pasal-pasal KUHPerdara, Ketentuan-Ketentuan HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya berhubungan;

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

Hal 42 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;;
- *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 845/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 19 Juli 2018 yang dimohonkan banding tersebut;*
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **RABU**, tanggal **19 JUNI 2019** oleh kami **SUDIRMAN W.P, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, selaku Ketua Majelis, **DAHLIA BRAHMANA, SH.MH.** dan **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.MH.** masing-masing Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 226/PEN/PDT 2019/PT.DKI. tanggal 4 April 2019, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **10 Juli 2019** oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Hj. MAWARTI, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS,

1. DAHLIA BRAHMANA, SH.MH.

SUDIRMAN W.P, SH.MH.

2. DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI

Hj. MAWARTI, SH.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 134.000.-

\_\_\_\_\_+

Hal 43 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI



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

Jumlah-----Rp. 150.000,-

Hal 44 Putusan No. 226/PDT/2019/PT.DKI