



PUTUSAN

Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Jeffry Jonathan, berkedudukan di Jl. Gajah Mada No. 54 Lingkungan Ledok/Kebon Lor, Jember Kidul, Kaliwates, Kab. Jember, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohammad Hasby As Shiddiqy, S.HI. beralamat di Perumahan Dharma Alam Blok AL15A RT. 5 RW. 14 Kel. Sempusari Kec. Kaliwates Kab. Jember berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2021, sebagai Penggugat;

Lawan:

Hokky Gunarto, bertempat tinggal di Jl. Gajah Mada No. 96 Lingkungan Pattimura, RT. 001 RW. 031, Jember Kidul, Kaliwates, Kab. Jember, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Zainudin, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Jalan Gajah Mada No. 106 Kaliwates Kab. Jember berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2021, sebagai Tergugat;

dan

S. Nurfarida Wijaya, S.E., S.H., bertempat tinggal di (Jaya Abadi Motor-Honda Lantai II) Jl. Gajah Mada No. 237, Kaliwates, Kaliwates, Kab. Jember, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Zainudin, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Jalan Gajah Mada No. 106 Kaliwates Kab. Jember berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Oktober 2021, sebagai Turut Tergugat:

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 14 Oktober 2020 dalam Register Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 30 Juni 2016, PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat dan berjanji melakukan jual beli sebidang tanah yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 128, tanggal 8 Oktober 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Benediktus Andy Widyanto, SH. Notaris Kota Tangerang Selatan, sebesar 80%, dari sebidang tanah yang tertuang dalam SHM No. 1147/Desa Pejaten Barat, yang lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 266/1996, tertanggal 22 Januari 1996, seluas 1.492 M2 (seribu empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 11 Desember 1996, tertulis atas nama:

- 1) Suwantara Gotama, untuk 80% bagian, 19 April 1963;
- 2) Insinyur Ardin Lauhatta, Master of Busines Administration, 02 Juli 1966 yang mengambil bagian sebesar 20%;

Berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 tertanggal 30 Juni 2016 (selanjutnya disebut "Perjanjian Ikatan Jual Beli") yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT S. NURFARIDA WIJAYA, SE., SH. (TURUT TERGUGAT I) yang berkedudukan di Jember, Perikatan telah menempatkan PENGGUGAT sebagai Pembeli dan TERGUGAT sebagai Penjual (Bukti P-1);

2. Bahwa, berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 (selanjutnya disebut "Perjanjian Ikatan Jual Beli") yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT S. NURFARIDA WIJAYA, SE., SH. (TURUT TERGUGAT). Yang menempatkan PENGGUGAT sebagai PEMBELI dan TERGUGAT sebagai PENJUAL, atas jual beli sebidang tanah berdasarkan bukti kepemilikan dari TERGUGAT berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 128, tanggal 8 Oktober 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Benediktus Andy Widyanto, SH. Notaris Kota Tangerang Selatan, sebesar 80%, dari sebidang tanah yang tertuang dalam SHM No. 1147/Desa Pejaten Barat, yang lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 266/1996, tertanggal 22 Januari 1996, seluas 1.492 M2 (seribu empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 11 Desember 1996, tertulis atas nama:

- 1) Suwantara Gotama, untuk 80% bagian, 19 April 1963;

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmr

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

2) Insinyur Ardin Lauhatta, Master of Business Administration, 02 Juli 1966
yang mengambil bagian sebesar 20%, (Bukti P-2)

Dengan batas-batas:

sebelah utara : Gang

sebelah selatan : Rumah Penduduk

sebelah timur : Si 967/1988

sebelah barat : Jalan Raya Pejaten Warung Buncit

selanjutnya disebut Objek Sengketa

- 3) Bahwa berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 tertanggal 30 Juni 2016, nilai Jual Beli Objek Sengketa sebesar Rp. 18.500.000.000,- (delapan belas milyar lima ratus juta rupiah);
- 4) Bahwa pada tanggal 30 Juni 2016, PENGUGAT telah melaksanakan pembayaran secara tunai yang merupakan kewajiban PENGUGAT kepada TERGUGAT sesuai dengan kesepakatan;
- 5) Bahwa dengan telah dilaksanakannya seluruh kewajiban PENGUGAT tersebut, maka berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 tertanggal 30 Juni 2016, PENGUGAT berhak untuk menguasai objek sengketa dari TERGUGAT;
- 6) Bahwa berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 tertanggal 30 Juni 2016 terdapat beberapa syarat yang belum dilengkapi oleh TERGUGAT sebagai Penjual;
- 7) Bahwa, untuk melaksanakan kewajiban penyerahan objek sengketa dari TERGUGAT kepada PENGUGAT tersebut, TERGUGAT belum melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan penguasaan objek sengketa;
- 8) Bahwa, sampai dengan saat gugatan ini diajukan, TERGUGAT tidak pernah berupaya melakukan itikad baik kepada PENGUGAT, misalkan memberikan kabar atau informasi tentang waktu PENGUGAT dapat menguasai objek sengketa;
- 9) Bahwa, karena belum dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka PENGUGAT telah melakukan upaya penyelesaian dengan cara kekeluargaan, yaitu dengan pendekatan persuasif kepada TERGUGAT untuk segera melaksanakan kewajibannya tersebut;
- 10) Bahwa, karena upaya-upaya penyelesaian PENGUGAT tersebut tidak juga diindahkan oleh TERGUGAT, namun TERGUGAT tidak segera memberikan kabar kejelasan terkait transaksi jual beli tersebut, dan tidak ada itikad baik dari TERGUGAT;

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11) Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap kesepakatan Jual Beli tersebut yang diatur dalam Pasal 1365 KUHP, berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut", yaitu dengan tidak dilaksanakannya penguasaan objek sengketa kepada PENGGUGAT yang harus sudah diserahkan saat itu juga, sehingga dengan demikian perbuatan melawan hukum dari TERGUGAT tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT atas tidak dilaksanakan kewajiban yaitu penyerahan penguasaan kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 19.300.000.000,- (Sembilan Belas Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah);

Dengan rincian kerugian sebagai berikut:

- a. Pembayaran kepada TERGUGAT sebesar Rp. 18.500.000.000,- (delapan belas milyar lima ratus juta rupiah);
- b. PENGGUGAT tidak dapat menikmati dan menguasai objek sengketa, yakni apabila objek sengketa tersebut dijual kembali/atau setidaknya dikelola oleh Penggugat selama 39 bulan (sejak 30 Juni 2016), dapat menghasilkan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- c. Denda keterlambatan penyerahan objek sengketa sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- d. Kerugian immateril Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- e. Biaya Kuasa Hukum Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

12) Bahwa, terhadap perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jember menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;

13) Bahwa, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan penguasaan objek sengketa kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan SHM No. 1147/Desa Pejaten Barat, yang lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 266/1996, tertanggal 22 Januari 1996, atas nama:

- 1) Suwantara Gotama, untuk 80% bagian, 19 April 1963;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Insinyur Ardin Lauhatta, Master of Business Administration, 02 Juli 1966 yang mengambil bagian sebesar 20%;

14) Bahwa juga perlu PENGUGAT menempatkan S. NURFARIDA WIJAYA, SE., SH menempatkan sebagai TURUT TERGUGAT karena antara pihak PENGUGAT dan TERGUGAT telah bersepakat dan menghadap untuk membuat kesepakatan ikatan jual beli;

15) Bahwa PENGUGAT berdasarkan kerugian-kerugian dan biaya yang timbul atas perkara ini, PENGUGAT berhak menuntut segala ganti kerugian oleh perbuatan TERGUGAT tersebut sesuai dengan pasal 1243 KUH Perdata;

16) Bahwa PENGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

17) Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember agar berkenan untuk memutuskan:

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 (selanjutnya disebut "Perjanjian Ikatan Jual Beli") yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT S. NURFARIDA WIJAYA, SE., SH.
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakan atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan SHM No. 1147/Desa Pejaten Barat, yang lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 266/1996, tertanggal 22 Januari 1996 atas nama:
 1. Suwantara Gotama, untuk 80% bagian, 19 April 1963;
 2. Insinyur Ardin Lauhatta, Master of Business Administration, 02 Juli 1966 yang mengambil bagian sebesar 20%;
5. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan objek sengketa kepada PENGGUGAT secara langsung;
7. Menetapkan kerugian PENGGUGAT atas perbuatan TERGUGAT sebesar Rp. 19.300.000.000,- (Sembilan Belas Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah);
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
9. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jember;
10. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk melanjutkan proses jual beli dan menerbitkan Akta Jual Beli dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
11. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang memperoleh hak atas objek sengketa, untuk menyerahkannya secara langsung kepada PENGGUGAT dalam keadaan seperti sediakala tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
13. Membebaskan biaya perkara ini kepada TERGUGAT;
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

SUBSIDER:

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing datang kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suwarjo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jember sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

Bahwa dasar gugatan Penggugat tidak terang atau kabur (Obscur Libel), antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat perjanjian jual beli tanah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana digariskan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Sedangkan dalil gugatan Penggugat didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatig daad) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" halaman 454 bahwa esensialnya antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi terdapat beberapa perbedaan prinsip.

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat mengakui gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas dibantah oleh Tergugat;
2. Bahwa benar dalil gugatan Tergugat pada angka 1 dan angka 2, antara Penggugat dan Tergugat terikat dalam jual beli tanah sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 331 Tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT S. Nurfarida Wijaya, SE., SH;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 11 tidak benar, karena Tergugat tidak merasa melakukan perbuatan mawalan hukum. Sampai saat ini Tergugat tidak menyerahkan objek sengketa dikarenakan Tergugat hanya menerima pembayaran atas penjualan tanah tersebut sebesar Rp. 18.500.000.000,- (Delapan belas miliar lima ratus juta rupiah), tetapi tambahan pembayaran yang harusnya diberikan kepada Tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000., (satu miliar lima ratus juta rupiah) tidak pernah dibayarkan, sehingga yang harusnya diterima oleh Tergugat sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah).
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 15 menguatkan eksepsi dari Tergugat, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat perjanjian sehingga landasan hukumnya adalah wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata bukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatig daad) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata
5. Bahwa Tergugat sudah meminta tambahan pembayaran tersebut kepada Pihak Penggugat secara baik-baik, tetapi tidak ada respon positif dari pihak Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mohon majlis hakim yang terhormat memberikan putusan sebagai berikut :

Primer

A. Dalam eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak terang atau kabur (Obscuur Libel);
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat kurang bayar kepada Tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000., (satu miliar lima ratus juta rupiah);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Subsider

Apabila Majelis Hakim mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bonno);

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat tidak jelas, karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian jual beli sedangkan dalil gugatan Penggugat didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatig daad), terhadap eksepsi tersebut Majelis berpendapat karena setelah mencermati isi posita dan petitum gugatan penggugat, ternyata terdapat hubungan erat (innerlijke samenhang) atau erat kaitannya, sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah:

1. Bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT telah sepakat melakukan jual beli berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT S. NURFARIDA WIJAYA, SE., SH. (TURUT TERGUGAT I) atas sebidang tanah sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 128, tanggal 8 Oktober 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Benediktus Andy Widyanto, SH. Notaris Kota Tangerang Selatan, sebesar 80%, dari sebidang tanah yang tertuang dalam SHM No. 1147/Desa Pejaten Barat, yang lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 266/1996, tertanggal 22 Januari 1996, seluas 1.492 M2 (seribu empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 11 Desember 1996, tertulis atas nama:

1. Suwantara Gotama, untuk 80% bagian, 19 April 1963;
2. Insinyur Ardin Lauhatta, Master of Business Administration, 02 Juli 1966 yang mengambil bagian sebesar 20%;
2. Bahwa Penggugat setelah membeli tanah sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 128, tanggal 8 Oktober 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Benediktus Andy Widyanto, SH. Notaris Kota Tangerang Selatan, sebesar 80%, dari sebidang tanah yang tertuang dalam SHM No. 1147/Desa Pejaten Barat, seharga Rp. 18.500.000.000,- (delapan belas milyar lima ratus juta rupiah), namun Tergugat tidak mau menyerahkan objek sengketa, sehingga merasa dirugikan dan menuntut sebagaimana petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat dalam jual beli tanah sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 331 Tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT S. Nurfarida Wijaya, SE., SH;
2. Bahwa Tergugat tidak menyerahkan objek sengketa dikarenakan Tergugat hanya menerima pembayaran atas penjualan tanah tersebut sebesar Rp. 18.500.000.000,- (Delapan belas miliar lima ratus juta rupiah), tetapi tambahan pembayaran yang harusnya diberikan kepada Tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) tidak pernah dibayarkan, sehingga seharusnya yang diterima Tergugat sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah);
3. Bahwa Tergugat sudah meminta tambahan pembayaran tersebut kepada Pihak Penggugat secara baik-baik, tetapi tidak ada respon positif dari pihak Penggugat.

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT telah sepakat melakukan jual beli sebagaimana Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 tertanggal 30 Juni 2016 atas sebidang tanah sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 128, tanggal 8 Oktober 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Benediktus Andy Widyanto, SH. Notaris Kota Tangerang Selatan, sebesar 80%, dari sebidang tanah yang tertuang dalam SHM No. 1147/Desa Pejaten Barat, yang lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 266/1996, tertanggal 22 Januari 1996, seluas 1.492 M2 (seribu empat ratus sembilan puluh dua meter persegi);
- Bahwa tanah yang menjadi obyek jual beli dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 tertanggal 30 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT S. NURFARIDA WIJAYA, SE., SH, hingga saat ini masih dikuasai Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian antara Penggugat dengan Tergugat terdapat peselisihan mengenai:

1. Apakah sah Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT S. NURFARIDA WIJAYA, SE., SH.?
2. Apakah perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 tertanggal 30 Juni 2016 telah selesai dilaksanakan?

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat dibebani membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu saksi Feri Angriawan dan Eko Priyanto;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T-1, T-2 dan T-3 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan apakah sah Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT S. NURFARIDA WIJAYA, SE., SH, dipertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1868 “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 15 ayat (1) Undang–Undang khususnya Undang –Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang –Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa karena Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 yang dibuat oleh Notaris/PPAT S. NURFARIDA WIJAYA, SE., SH, sehingga perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan apakah perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 331 tertanggal 30 Juni 2016 telah selesai dilaksanakan, dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertanda P.2 diperoleh keterangan Penggugat dan Tergugat terikat perjanjian ikatan jual beli atas sebidang tanah sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 128, tanggal 8 Oktober 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Benediktus Andy Widyanto, SH. Notaris Kota Tangerang Selatan, sebesar 80%, dari sebidang tanah yang tertuang dalam SHM No. 1147/Desa Pejaten Barat, yang lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 266/1996, tertanggal 22 Januari 1996, seluas 1.492 M2 (seribu empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) seharga Rp. 18.500.000.000,- (Delapan belas miliar lima ratus juta rupiah);

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertanda P.1 diperoleh keterangan Penggugat/Jepry Jonathan telah melakukan pembayaran atas pembelian sebidang tanah berlokasi di Pejaten Barat Kotamadya Jakarta Selatan dengan bukti SHM 1147 luas 1.492 M² kepada Tn. Hokky Gunarto/Tergugat sejumlah Rp. 18.500.000.000,- (Delapan belas miliar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanah berlokasi di Pejaten Barat Kotamadya Jakarta Selatan dengan bukti SHM 1147 luas 1.492 M², masih dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa kesepakatan harga atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam perjanjian ikatan jual beli nomor 331 tanggal 30 Juni 2016 adalah Rp. 18.500.000.000,- (Delapan belas miliar lima ratus juta rupiah) dan Penggugat telah membayarnya pada tanggal 30 Juni 2016 (vide bukti P-1), sehingga Penggugat telah membayar lunas harga jual obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka petitum gugatan Penggugat poin 3, 5, 6, 9 dan 11 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat point 2 tentang sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGUGAT dalam perkara ini, karena petitum tersebut bersifat umum, sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat point 4 tentang sita jaminan, karena dalam perkara ini tidak dilakukan penyitaan, sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat point 7 dan 8 tentang kerugian Penggugat, karena tidak didukung dengan alat bukti yang cukup, sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat point 10 tentang agar Turut Tergugat dihukum untuk melanjutkan proses jual beli dan menerbitkan Akta Jual Beli, karena pada dasarnya Turut Tergugat tidak dapat dihukum, sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat point 12 tentang uang paksa, karena pelaksanaan perkara ini dapat dilakukan melalui eksekusi paksa, sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat point 14 tentang putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet, karena tidak memenuhi ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR, pasal 332 Rv, Surat Ederan Ketua Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran (SEMA) No.4 tahun 2001, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah, maka ia haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Mengingat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 331 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT S. NURFARIDA WIJAYA, S.E.S.H. adalah sah menurut hukum;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan;
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak atas objek sengketa, untuk menyerahkannya secara langsung kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.639.000,00 (satu juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Rabu, tanggal 7 Juli 2021, oleh kami, Jamuji, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rr. Diah Poernomojeksi, S.H. dan Wisnu

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmr

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

Widodo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmr tanggal 30 Desember 2020, putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 22 Juli 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Rr. Diah Poernomojekti, S.H. dan Slamet Budiono, S.H.M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmr tanggal 8 Juli 2021, dan dihadiri oleh Ryan Afrilyansyah, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Slamet Budiono, S.H.M.H.

Rr. Diah Poernomojekti, S.H.

Wisnu Widodo, S.H.

Panitera Pengganti,

Ryan Afrilyansyah, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp 50.000,00
3. Penggandaan	: Rp 21.000,00
4. Panggilan	: Rp 400.000,00
5. PNBP	: Rp 40.000,00
6. Pengiriman Surat	: Rp 58.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	: Rp1.020.000,00
8. Materai	: Rp 10.000,00
9. Redaksi	: Rp 10.000,00

----- +

Jumlah : Rp1.639.000,00 (satu juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah).

Halaman 14 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmr