



PUTUSAN

Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**DEDI SUWASONO, SH., MKn.**, laki-laki, pekerjaan Pengacara, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Sendangsari I No.8 RT 003 RW 001 Kelurahan Kalicari Kecamatan Pedurungan Kota Semarang, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dion Sukma Marhaendra, S.H., M.H., M. Rizky Danu, SH., N. Arifin Suyanto, SH., MH., Faisal A. Sutarto, SH., MH., dan Bella R. Adella, SH., MH.**, Kesemuanya merupakan Advokat dan Konsultan Hukum pada **DSM & PARTNERS - Law Firm And Legal Consultants**, beralamat di Jalan Pekunden Raya No. 1177 lantai 2, Kota Semarang, Jawa Tengah, bertindak baik secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2023 yang telah terdaftar pula di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23 Oktober 2023 nomor 3230 / 2023 untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- NOVI ENDANG SETIANI**, Perempuan, pekerjaan wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Angin Tongi No.68 RT 009 RW 011 Kelurahan Semper Barat Kecamatan Cilincing Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, kedudukan sebagai Ahli waris dari **Alm. Iwan Herlambang**, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- HAJI ABU BAKAR**, laki-laki, pekerjaan karyawan swasta, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di Jalan

Halaman 1 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sungai Bambu RT 002 RW 004, Kelurahan Sungai Bambu, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui lagi dengan pasti domisili hukumnya di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Demi memudahkan penyebutan **Tergugat I** dan **Tergugat II** secara bersama-sama, maka dalam hal ini untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

## DAN

1. **MURTAMAH**, Perempuan, pekerjaan Ibu rumah tangga, Warga Negara Indonesia, dahulu bertempat tinggal di Jalan Sungai Bambu RT 002 RW 004, Kelurahan Sungai Bambu, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui lagi dengan pasti domisili hukumnya di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**, beralamat di Jl. Melur No.10 RT 05 RW 013 Kelurahan Rawabadak Utara Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta 14230, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Untuk memudahkan penyebutan **Turut Tergugat I** dan **Turut Tergugat II**, secara bersama-sama, maka dalam hal ini selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah meneliti surat-surat bukti;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara pada tanggal 12 Oktober 2023 dalam Register Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa singkatnya pada tahun 2021 antara **PENGGUGAT** dengan **Alm. IWAN HERLAMBANG** yang telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2022 (sekarang diwakili secara hukum oleh ahli warisnya, yaitu **TERGUGAT I**), telah melakukan perjanjian perikatan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam **Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan**, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, atas nama **TERGUGAT II**, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 31.75.040.002.062.0002.0, yang untuk selanjutnya disebut dengan "**Obyek Sengketa**";
2. Bahwa kemudian perjanjian perikatan jual beli atas Obyek Sengketa mana dituangkan di dalam **Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021**, yang dibuat di hadapan **BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn.**, Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak ;
3. Bahwa selanjutnya dalam **Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021** tersebut di atas, terdapat beberapa hal pokok, yaitu sebagai berikut :
  - a. Bahwa **PENGGUGAT berkedudukan selaku PEMBELI Obyek Sengketa** dan **TERGUGAT II selaku PENJUAL Obyek Sengketa, yang dikuasakan kepada Alm. IWAN HERLAMBANG**;
  - b. **Bahwa kedudukan hukum Alm. IWAN HERLAMBANG selaku kuasa dari TERGUGAT II selaku PENJUAL Obyek Sengketa berdasarkan atas :**
    - (1) **Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011**, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan **TERGUGAT II** di hadapan **PRANATA NUSANTARA**,

Halaman 3 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta, di mana Alm. IWAN HERLAMBANG telah diberikan kuasa oleh TERGUGAT II untuk menjual atas "Sebagian tanah sawah kosong seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi)" dari **Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi), Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998, atas nama TERGUGAT II ;**

**(2) Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 16 tanggal 29 April 2005,** yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II yang telah disetujui oleh istrinya yaitu TURUT TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta, di mana **Alm. IWAN HERLAMBANG telah membeli secara lunas sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)** atas "Sebagian tanah sawah kosong seluas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi)" dari Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi), **Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998, atas nama TERGUGAT II ;**

**(3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 14 Februari 2011,** yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II yang telah disetujui oleh istrinya, yaitu TURUT TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta, di mana **Alm. IWAN HERLAMBANG telah membeli secara lunas sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)** atas "Sebagian tanah sawah kosong seluas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi)" dari **Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi), Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998, atas nama TERGUGAT II;**

c. Bahwa **PENGGUGAT selaku PEMBELI Obyek Sengketa telah membayar lunas harga Obyek Sengketa sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) vide Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021;**

4. Bahwa berdasarkan data-data berupa asli Sertifikat, Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris, dan Surat yang telah dikuasai oleh PENGGUGAT yaitu sebagai berikut :

- a. Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 16 tanggal 29 April 2005, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II yang telah disetujui oleh istrinya yaitu TURUT TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;
- b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 14 Februari 2011, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II yang telah disetujui oleh istrinya yaitu TURUT TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;
- c. Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;
- d. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021, yang dibuat di hadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak;
- e. Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, atas nama TERGUGAT II, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 31.75.040.002.062.0002.0;
- f. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. HP.02.02/2667- 31/VIII/2023 tanggal 04 Agustus 2023;

Berdasarkan dokumen-dokumen tersebut di atas, maka historis atau riwayat perubahan data fisik Obyek Sengketa adalah sebagai berikut :

- a. **Pemecahan Pertama** dari **Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi),**

Halaman 5 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998, atas nama  
TERGUGAT II;

b.

Pemecahan Kedua dari Sertifikat Hak Milik No. 5751/Rorotan,  
seluas  $\pm 2.100 \text{ m}^2$  (kurang lebih dua ribu seratus meter persegi),  
Surat Ukur No. 007647/Rorotan/2006 tanggal 27 September 2006,  
atas nama TERGUGAT II;

5. Bahwa Obyek Sengketa sebelum dilakukan peralihan hak melalui Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran peralihan hak kepada TURUT TERGUGAT II, **Alm. IWAN HERLAMBANG** selaku Penerima Kuasa Menjual Obyek Sengketa sesuai dengan Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, **telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2022** berdasarkan **Kutipan Akta Kematian No. 3172-KM-05082022-0034 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 05 Agustus 2022** ;

6. Bahwa oleh karena **Alm. IWAN HERLAMBANG** selaku Penerima Kuasa Menjual Obyek Sengketa sesuai dengan Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, **telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2022**, maka **PENGGUGAT telah berusaha keras untuk menghubungi dan mencari keberadaan dari TERGUGAT II selaku Pemberi Kuasa Menjual** sesuai dengan Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, maupun TURUT TERGUGAT I selaku istri dari TERGUGAT II, dengan **tujuan agar dapat dilakukan peralihan hak atas Obyek Sengketa melalui Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** sesuai dengan letak dari Obyek Sengketa dan selanjutnya dilakukan **pendaftaran peralihan hak atas Obyek Sengketa** di TURUT TERGUGAT II berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dan dicabut sebagian dengan PP No. 18 Tahun 2021 jo. Pasal 95 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 7 Tahun 2019, sebagaimana terakhir telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 16 Tahun 2021 ;

7. Bahwa namun usaha keras PENGGUGAT untuk menemukan dan



mencari keberadaan dari TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I tersebut di atas, sampai dengan saat ini yaitu hampir 1 (satu) tahun 2 (dua) bulan atau 428 hari **belum memperoleh kepastian terkait dengan keberadaannya**, sehingga **proses peralihan hak dan pendaftaran peralihan hak atas Obyek Sengketa belum dapat dilakukan** oleh PENGGUGAT ;

8. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, **PENGGUGAT telah membayar lunas harga Obyek Sengketa yaitu sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) (vide : Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021)**, dan **telah menguasai sepenuhnya Obyek Sengketa**, maka demi hukum PENGGUGAT adalah “Pembeli yang beritikad baik” yang harus dan wajib mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :

a. Putusan Mahkamah Agung No. 521 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 :

*“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;*

b. Putusan Mahkamah Agung No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 :

*“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”;*

c. Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 :

*“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;*

d. Putusan Mahkamah Agung No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 :

*“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”;*

9. Bahwa oleh karena, *PENGGUGAT telah membayar lunas harga Obyek Sengketa dan telah menguasai sepenuhnya Obyek Sengketa, maka tertundanya proses peralihan hak atas Obyek Sengketa melalui Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran peralihan hak atas Obyek Sengketa di TURUT TERGUGAT II sebagai akibat dari meninggalnya Alm. IWAN HERLAMBANG selaku Penerima Kuasa Menjual Obyek Sengketa sesuai dengan Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011 dan tidak diketahuinya dengan pasti keberadaan dari TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I, adalah*



merupakan alasan dan dasar hukum yang sangat kuat bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar dapat dinyatakan secara hukum selaku Pemilik yang sah atas Obyek Sengketa dan diberikan hak serta wewenang untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas Obyek Sengketa di TURUT TERGUGAT II berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo berdasarkan ketentuan Pasal 55 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dan dicabut sebagian dengan PP No. 18 Tahun 2021 jo. Pasal 94 ayat (3) huruf h jo. Pasal 125 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 7 Tahun 2019 sebagaimana terakhir telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 16 Tahun 2021 ;

**Catatan :**

- **Pasal 55 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dan dicabut sebagian dengan PP No. 18 Tahun 2021 :**

Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- **Pasal 94 ayat (3) huruf h PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 7 Tahun 2019 sebagaimana terakhir telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 16 Tahun 2021 :**

Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. peralihan hak karena pewarisan;
- c. peralihan hak karena penggabungan, peleburan atau pemisahan perseroan atau koperasi sesuai dengan ketentuan



peraturan perundang-undangan;

- d. pembebanan Hak Tanggungan;
- e. peralihan Hak Tanggungan;
- f. hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. pembagian hak bersama;
- h. **perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan** atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu Hak Atas Tanah;

- **Pasal 125 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 7 Tahun 2019 sebagaimana terakhir telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 16 Tahun 2021 :**

Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan **putusan Pengadilan** atau penetapan Hakim Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

10. Bahwa dengan meninggalnya Alm. IWAN HERLAMBANG selaku Penerima Kuasa Menjual Obyek Sengketa sesuai dengan Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011 dan ketidakhadiran dan/atau tidak diketahuinya keberadaan dari TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I dalam proses peralihan hak atas Obyek Sengketa tidak menutup dan/atau menghentikan adanya "perlindungan hukum" terhadap Pembeli yang beritikad baik dalam perkara a quo sebagaimana praktek peradilan berdasarkan :

a. Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya No. 46/Pdt.G/2013/PN.PL.R tanggal 20 Juni 2013, dengan amar :

Mengadili

(1) Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut, tetapi tidak hadir dipersidangan.



- (2) Memutus perkara ini dengan diluar hadirnya Tergugat (Verstek).
- (3) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- (4) Menyatakan Tergugat telah ingkar janji / wanprestasi.
- (5) Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat 09 Desember 2005 atas sebidang tanah dengan ukuran luas = 2.500 m2 dengan sertifikat hak milik Nomor : 502 atas nama pemegang hak ABU HASAN, yang diterbitkan pada tanggal 03 Februari 1997, surat ukur tanggal 08 Oktober 1996 Nomor : 2826, terletak di Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas dinyatakan sah, sehingga hak kepemilikan atas tanah tersebut yang pada awalnya milik Tergugat, beralih sepenuhnya kepada Penggugat, adalah sah menurut hukum.
- (6) Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah dengan ukuran luas =2.500 m2 dengan sertifikat hak milik Nomor : 502 atas nama pemegang hak ABU HASAN, yang diterbitkan pada tanggal 03 Februari 1997 , surat ukur tanggal 08 Oktober 1996 Nomor : 2826, terletak di Kelurahan Tampang Tumbang Anjir, Kecamatan Kurun, Kabupaten Gunung Mas dan berhak membaliknamakan sertifikat atau bukti kepemilikan tersebut menjadi atas nama Penggugat sendiri.

(7) Dan seterusnya .....

b. Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang No. 16/Pdt.G/2012/PN.Bkn. tanggal 19 September 2012, dengan amar:

Mengadili

- (1) Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk datang di persidangan tidak hadir;
- (2) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara Verstek;
- (3) Menyatakan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
- (4) Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
- (5) Menyatakan bahwa jual-beli antara Penggugat dengan

Halaman 10 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berada di atasnya yang terletak di Perumahan Peputra Raya Tahap V Blok G2 No. 03, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, sesuai dengan Surat Keterangan Jual Beli Rumah tertanggal 05 Maret 2010 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;*

**(6)** *Menyatakan bahwa tanah dan bangunan rumah yang telah dilunasi pembayarannya oleh Penggugat kepada Turut Tergugat adalah sah hak milik Penggugat;*

**(7)** *Menyatakan Penggugat dapat mengambil/menerima surat-surat tanah dan bangunan rumah dari Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Pekanbaru serta dapat membaliknamakan Sertifikat atas tanah dan bangunan rumah tersebut ke atas nama Erita Susanti (Penggugat) pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar;*

**(8)** *Dan seterusnya ;*

**c.**

Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya No. 120/Pdt.G/2013/PN.PI.R tanggal 16 Januari 2014, dengan amar :

*Mengadili*

**(1)** *Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;*

**(2)** *Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat;*

**(3)** *Menyatakan dan menetapkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah dengan dasar sertifikat hak milik Nomor : 6954 atas nama Mantikei Sera yang diterbitkan di Palangka Raya tanggal 21 Agustus 1998 dengan surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Kalimantan Tengah Nomor : 145/520/HM/BPN.42/1998 tertanggal 16 Juni 1998, dengan surat ukur nomor : 1764/94 tertanggal 23 Agustus 1994 seluas 7.420 (tujuh ribu empat ratus dua puluh) Meter persegi terletak di Jalan cilik Riwut Km. 12 kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya adalah sah menurut hukum;*

**(4)** *Menyatakan Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah dengan dasar sertifikat hak milik Nomor : 6954 atas nama*

Halaman 11 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Mantikei Sera yang diterbitkan di Palangka Raya tanggal 21 Agustus 1998 dengan surat Keputusan Kakanwil BPN Provinsi Kalimantan Tengah Nomor : 145/520/HM/BPN.42/1998 tertanggal 16 Juni 1998, dengan surat ukur nomor : 1764/94 tertanggal 23 Agustus 1994 seluas 7.420 (tujuh ribu empat ratus dua puluh) Meter persegi terletak di Jalan cilik Riwut Km. 12 kelurahan Palangka, Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya dan berhak membalik namakan sertifikat atau bukti kepemilikan tersebut menjadi atas nama Penggugat;*

(5).....Dan seterusnya ;

d. Putusan Pengadilan Negeri Padang No. 118/Pdt.G/2013/PN Pdg tanggal 16 September 2013, dengan amar :

*Mengadili*

(1) *Menyatakan bahwa Tergugat yang dipanggil secara sah dan patut tidak hadir;*

(2) *Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya dengan Verstek;*

(3) *Memberi izin kepada Bank Tabungan Negara Cabang Padang untuk menyerahkan kepada penggugat selaku janda dari AFRIJON asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 531/ Kel. Lubuk Buaya, Gambar Situasi Nomor : 8283 tanggal 29 Desember 1994 dengan luas 90 M2;*

(4) *Menetapkan bahwa Penggugat berhak untuk membalik namakan keatas nama Penggugat selaku Janda dari AFRIJON Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 531/ Kel. Lubuk Buaya, Gambar Situasi Nomor : 8283 tanggal 29 Desember 1994 dengan luas 90 M2 menjadi Hak Milik atas nama Penggugat selaku Janda dari AFRIJON pada Kantor Pertanahan Kota Padang;*

(5).....Dan seterusnya ;

e. Putusan Pengadilan Negeri Padang No. 163/Pdt.G/2015/PN Pdg tanggal 22 Februari 2016, dengan amar :

*Mengadili*

(1) *Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir dipersidangan, oleh karena itu mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;*

*Halaman 12 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



(2) Menyatakan sah secara hukum Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 1 Oktober 1991 yang telah di Legalisasi oleh IRSAL BAKAR, SH. Notaris/PPAT di Padang Nomor Legalisasi 1651/L/1991 atas Jual Beli Tanah dan Rumah di Komplek Kuranji Indah Type 36 Blok B1 Nomor 13 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 189/Kel. Gunung Sarik Gambar Situasi tanggal 27 Februari 1989 No. 492/1989 an. Pemegang Hak EDWARD luas 108 M2 yang terletak di Kelurahan Gunung Sarik Kec. Kuranji Kota Padang dengan harga Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah), oleh Drs. SYAFRI ANDRIS dan NY. ERNELI (Pembeli) dengan EDWARD ABBAS dan NY. ROSNIDAR (Penjual);

(3) Memberi izin kepada Bank Tabungan Negara Cabang Padang untuk menyerahkan kepada Penggugat Drs. SYAFRI ANDRIS dan NY. ERNELI selaku Pembeli sertifikat asli atas tanah dan rumah dengan sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 189 /Kel. Gunung Sarik Gambar Situasi tanggal 27 Februari 1989 No. 492/1989 an. Pemegang Hak EDWARD luas 108 M2 yang terletak di Kelurahan Gunung Sarik Kec. Kuranji Kota Padang;

(4) Memberi izin kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Padang untuk membalik namakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 189/Kel. Gunung Sarik Gambar Situasi tanggal 27 Februari 1989 No. 492/1989 luas 108 M2 dari an. EDWARD keatas nama penggugat Drs. SYAFRI ANDRIS dan NY. ERNELI;

(5).....Dan seterusnya ;

f. Putusan Pengadilan Negeri Padang No. 69/Pdt.G/2015/PN Pdg tanggal 29 Juni 2015, dengan amar :

Mengadili

(1) Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi tidak hadir;

(2) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;

(3) Menyatakan sah secara hukum Surat Jual Beli Tanah dan Rumah Perumnas Siteba Padang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1233/Kel. Surau Gadang, Gambar Situasi tanggal 9 September 1982 No. 3102 Luas 93 M2 An. Pemegang Hak ROSNI HAMID, yang ditanda tangani oleh Penggugat SYAHRIAL

Halaman 13 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



*MARDANI dan Tergugat ROSNI HAMID;*

**(4)** Memberi izin kepada Bank Tabungan Negara Cabang Padang untuk menyerahkan kepada Penggugat selaku Pembeli, sertifikat asli atas tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1233/Kel. Surau Gadang, Gambar Situasi tanggal 9 September 1982 No. 3102 Luas 93 M2. An. Pemegang Hak ROSNI HAMID yang terletak di Jln. 50 Kota III No. 680 RT. 003 RW. 017 Kel. Surau Gadang Kec. Nanggalo Kota Padang;

**(5)** Menetapkan bahwa Penggugat berhak untuk membalik-namakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1233/Kel. Surau Gadang Gambar Situasi tanggal 9 September 1982 No. 3102 Luas 93 M2. An. Pemegang Hak ROSNI HAMID ke atas nama Penggugat SYAHRIAL MARDANI;

**(6)**.....Dan seterusnya ;

**g.**

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 568/Pdt.G/2015/PN Bks tanggal 10 Maret 2016, dengan amar :

*Mengadili*

**(1)** Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut, tetapi tidak pernah hadir dipersidangan.

**(2)** Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan putusan Verstek.

**(3)** Menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2000 atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya dengan sertifikat Hak Guna bangunan No. 1219 atas nama Muhammad Sutrisno/Tergugat yang terletak di Perumahan Jatimulya jalan Garuda I No. 395, RT 006/RW 12, Jati Mulya, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi.

**(4)** Menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah dan Bangunan Rumah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2819 atas nama Muhammad Sutrisno/Tergugat yang terletak di Perumahan Jatimulya Jalan Garuda I No. 395, RT.006/ RW12, Jatimulya, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi.

**(5)**.....Dan seterusnya ;

**h.** Putusan Pengadilan Negeri Padang No.

Halaman 14 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3/Pdt.G/2014/PN.Pdg tanggal 14 April 2014, dengan amar :

*Mengadili*

- (1) Menyatakan bahwa Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap tidak hadir;
- (2) Mengabulkan gugatan Para Penggugat dengan verstek untuk seluruhnya;
- (3) Dan seterusnya..... ;

J, Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor

58/Pdt.G/2014/PN.Pdg tanggal 18 September 2014, dengan amar:

*Mengadili*

- (1) Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap tidak hadir;
- (2) Mengabulkan gugatan Penggugat dengan verstek untuk seluruhnya;
- (3) Menyatakan sah secara hukum Surat Jual Beli Rumah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 405/Kelurahan Pengambiran Gambar Situasi tanggal 2 Februari 1987 Nomor 604 Luas 90 M2, yang ditanda tangani oleh Penggugat Sandra Dewianti dan Tergugat Syafii Saleh tanggal 1 Nopember 1995;
- (4) Menetapkan bahwa Penggugat berhak untuk membalik namakan keatas nama Penggugat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 405/Kelurahan Pengambiran Gambar Situasi tanggal 2 Februari 1987 Nomor 604 Luas 90 M2 yang terletak di Jalan Byduri I Nomor 49 Perumnas Pengambiran Kecamatan Lubuk Begalung Kotamadya Padang dengan Type 21/90 meter bujur sangkar atas nama Syafii Saleh keatas nama Penggugat Sandra Dewianti pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang;
- (5).....Dan seterusnya ;

k. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 270/Pdt.G/2014/PN.Sby tanggal 4 Maret 2015, dengan amar :

*Mengadili*

- (1) Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil secara patut tidak hadir dipersidangan;
- (2) Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;

Halaman 15 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



(3) Menyatakan jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dan isteri Tergugat pada tanggal 30 Januari 2011 adalah sah menurut hukum;

(4) Menyatakan menurut hukum agar Sertifikat Hak Milik Nomor : 1446 atas nama Nyonya Tukiye dibalik nama menjadi atas nama Penggugat (H. Moestofa K.S);

(5) Dan seterusnya.....;

l. Putusan Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian No. 133/Pdt.G/2021/PN Prp tanggal 3 Juni 2021, dengan amar :

*Mengadili*

(1) Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah akan tetapi tidak hadir;

(2) Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan tanpa hadirnya Tergugat (Verstek);

(3) Menyatakan sah jual beli tanah pertanian sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1435/Desa Koto Baru Atas nama Tuimin yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2013;

(4) Menetapkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1435/Desa Koto Baru Atas nama Tuimin menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu;

(5) Dan seterusnya..... ;

m.

Putusan Pengadilan Negeri Padang No. 41/Pdt.G/2016/PN Pdg tanggal 8 Juni 2016, dengan amar :

*Mengadili*

(1) Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir dipersidangan;

(2) Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan putusan Verstek;

(3) Menyatakan sah secara hukum kwitansi tanda terima uang tanggal 25 Maret 1996 sebesar Rp 1000.000,- (Satu juta rupiah) sebagai persekot, dan kwitansi tanggal 29 Juli 1996 sebesar Rp 2000.000,- (Dua juta rupiah), atas pembelian sebidang tanah yang

Halaman 16 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



diatasnya berdiri sebuah rumah RSS Type 36/78 yang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1267 / Kelurahan Lubuk Buaya Gambar situasi tanggal 22 Mei 1965 Luas 85 M2 atas Nama VICTOR SITINJAK;

(4) Menyatakan memberi izin kepada Tergugat 2 Bank Tabungan Negara Cabang Padang untuk menyerahkan kepada penggugat selaku pembeli asli dari sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1267 / Kelurahan Lubuk Buaya Gambar situasi tanggal 22 Mei 1965 Luas 85 M2 atas Nama VICTOR SITINJAK;

(5) Menyatakan Penggugat berhak untuk membalik namakan keatas nama Penggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1267 / Kelurahan Lubuk Buaya Gambar situasi tanggal 22 Mei 1965 Luas 85 M2 atas Nama VICTOR SITINJAK ke atas nama Penggugat BASNI HAYATI pada Kantor Badan Pertanahan Kota Padang / Tergugat 3;

(6) Dan seterusnya.....;

11. Bahwa kemudian menurut ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang telah memberikan amanat setelah terpenuhinya syarat-syarat dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli dan kuasa menjual harus ditindaklanjuti dengan membuat Akta Jual Beli dan kemudian segera mendaftarkan balik nama di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan tersebut, dengan dikaitkan perbuatan **TERGUGAT I** untuk tidak segera mendaftarkan balik nama terhadap objek perjanjian perikatan jual beli dalam **Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 16 Juli 2021**, yaitu atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi) pada TURUT TERGUGAT, meskipun **TERGUGAT I** telah memiliki **Akta Menjual Nomor 6 tertanggal 10 Juni 2021**, yang telah dibuat di antara **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** merupakan perbuatan yang dapat diklasifikasikan dan telah memenuhi unsur-unsur perbuatan penyalahgunaan keadaan atau kesempatan (*misbruik van omstandigheden*) ;

Halaman 17 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



12. Bahwa hal tersebut di atas telah dijelaskan oleh HENRY P. PANGGABEAN (*Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, hlm. 76), yang menyebutkan terkait unsur-unsur perbuatan penyalahgunaan keadaan atau kesempatan (*misbruik van omstandigheden*) adalah :

- a. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak berpengalaman ;
- b. Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*) ;
- c. Penyalahgunaan (*misbruik*) ;
- d. Hubungan kausal (*causal verband*). ;

13. Bahwa perbuatan penyalahgunaan keadaan atau kesempatan (*misbruik van omstandigheden*) yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT I** merupakan fakta telah terjadi adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh **TERGUGAT I**, dimana hal tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1792 jo. Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dan asas kepatutan dan kepastian dalam proses Jual Beli Tanah (**vide** Hak Milik Nomor 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup>) ;

14. Bahwa dalam ruang lingkup Hukum Perjanjian berlaku "**asas itikad baik**", dengan mengingat ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"* ;

15. Bahwa PENGGUGAT telah berulang kali berusaha menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan, dimana PENGGUGAT telah memberikan waktu dan kesempatan kepada TERGUGAT I, maka dengan tidak adanya itikad baik dan komunikasi yang baik dari TERGUGAT I, sehingga PENGGUGAT telah

Halaman 18 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



mengajukan gugatan wanprestasi ini melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

**16.** Bahwa untuk menghindari itikad buruk TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II dalam melaksanakan tuntutan PENGGUGAT, maka TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II wajib dibebani untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan dalam melaksanakan tuntutan PENGGUGAT terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

**17.** Bahwa selanjutnya oleh karena gugatan PENGGUGAT ini telah didasarkan pada fakta-fakta hukum dan alat-alat bukti yang kuat (akta otentik), yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, PENGGUGAT, mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit verbaar bij voorraad*), meskipun PARA TERGUGAT dan/atau PARA TURUT TERGUGAT mengadakan upaya hukum, baik upaya hukum banding, verzet dan kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

**18.** Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT telah didasarkan pada alasan- alasan hukum yang sah dan bukti-bukti yang ada, maka gugatan PENGGUGAT wajib dikabulkan untuk keseluruhannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* agar sudilah kiranya memeriksa Gugatan Wanprestasi ini dengan mohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan secara hukum, antara lain :  
(1)  
Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021, yang dibuat oleh antara PENGGUGAT dengan Alm. IWAN HERLAMBANG di hadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn.,



Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak;

(2)

Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 16 tanggal 29 April 2005, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II yang telah disetujui oleh istrinya yaitu TURUT TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;

(3)

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 14 Februari 2011, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II yang telah disetujui oleh istrinya yaitu TURUT TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;

(4)

Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II yang telah disetujui oleh istrinya yaitu TURUT TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;

Adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

**4.**

Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, atas nama TERGUGAT II, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 31.75.040.002.062.0002.0 adalah merupakan hasil dari perubahan data fisik berupa pemecahan bidang tanah yang secara berturut-turut sebagai

*Halaman 20 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



berikut :

(1) Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi), Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998, atas nama TERGUGAT II; dan

(2) Sertifikat Hak Milik No. 5751/Rorotan, seluas ± 2.100 m<sup>2</sup> (kurang lebih dua ribu seratus meter persegi), Surat Ukur No. 007647/Rorotan/2006 tanggal 27 September 2006, atas nama TERGUGAT II;

**5.**

Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, atas nama TERGUGAT II, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 31.75.040.002.062.0002.0 yang telah dilunasi pembayarannya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021, yang dibuat oleh antara PENGGUGAT dengan Alm. IWAN HERLAMBANG di hadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak adalah sah dan telah beralih sepenuhnya menjadi hak milik dari PENGGUGAT;

**6.**

Menyatakan secara hukum bahwa PENGGUGAT berhak dan berwenang dengan segala akibat hukumnya untuk melakukan pendaftaran peralihan hak dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT atas sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No.

*Halaman 21 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 20 Juli 2010 di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (TURUT TERGUGAT II);

7.

Memerintahkan secara hukum kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (TURUT TERGUGAT II) untuk melakukan perubahan data yuridis berupa pendaftaran peralihan hak dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT dengan segala akibat hukumnya atas sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 20 Juli 2010;

8.

Memerintahkan secara hukum kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberitahukan kepada TURUT TERGUGAT II Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini tentang terjadinya perubahan data yuridis atas sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW.

*Halaman 22 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

**9.**  
Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi ;

**10.**  
Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan tuntutan PENGGUGAT terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II selesai melaksanakan tuntutan PENGGUGAT ;

**11.**  
Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya;

**12.**  
Menyatakan secara hukum bahwa Putusan Pengadilan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

**13.**  
Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**Atau**

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya tersebut, **untuk Tergugat I** hadir menghadap kuasa hukumnya yaitu : Yudha Prasetya, S.H., Amanda Rizky Utama, S.H., Guruh Santony, S.H. ,Andi Kusuma Mapareppa, S.H., M.H., Intan Imadhani, S.H., M.Kn.,Gilbert Firdaus, S.H., Ragiel S Darsosuwongso, S.H.,

*Halaman 23 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H., Reza Aprananda, S.H dan Laksamana Varelino Zeus Tan Hartono, S.H., M.Kn., Para Advokat dan Konsultan Hukum serta Advokat Magang pada Kantor Hukum **LAW OFFICE YUDHA PRASETYA & PARTNERS**. beralamat di Graha Pena, Lantai 15, Ruang 1503, Jalan Ahmad Yani 88 Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan, Surabaya, 60231, baik sendiri-sendiri atau bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 23/SK/PDT/YPP/X/2023 tanggal 23 Oktober 2023, yang telah terdaftar pula di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 30 Oktober 2023, Nomor 3291 / 2023, **Untuk Tergugat II Haji Abu Bakar** dan **Turut Tergugat I Murtamah** meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana ternyata dari relas panggilan sidang tanggal 16 Oktober 2023 untuk persidangan tanggal 30 Oktober 2023, relas panggilan sidang melalui **Media Koran Rakyat Merdeka** tanggal 1 November 2023 untuk persidangan tanggal 4 Desember 2023 dan relas panggilan sidang tanggal 8 Desember 2023 untuk persidangan tanggal 8 Januari 2024, tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, begitu pula untuk **Turut Tergugat II Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara** relas panggilan sidang tanggal 18 Oktober 2023 untuk persidangan tanggal 30 Oktober 2023, relas tanggal 2 November 2023 untuk persidangan tanggal 4 Desember 2023, relas panggilan tanggal 6 Desember 2023 untuk persidangan tanggal 8 Januari 2024, tetap tidak datang menghadap ataupun menyuruh wakilnya yang sah untuk itu, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah. Maka Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II akan ditinggalkan dan dianggap telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk R. Anton Widyopriyono, S.H.. MH, Mediator non Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dan atas gugatan tersebut, Penggugat mengajukan perbaikan gugatan yaitu :

Halaman 24 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

#### 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)



- Petitum pada poin angka 9 (**sembilan**) yaitu menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi, dipindah dan diperbaiki menjadi berada pada poin angka 3 (**tiga**) dengan petitum, menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi;

Kemudian Penggugat menyatakan bertetap dengan gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

**DALAM BAGIAN POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil Gugatan akan diuraikan dan dijelaskan oleh TERGUGAT I didalam Jawaban Pokok Perkara ini;

2. Bahwa **benar** TERGUGAT I merupakan isteri dan dari Alm. IWAN HERLAMBANG bin Sukamsi sebagaimana dapat dibuktikan dengan Kutipan Akta Nikah Nomor: 137/57/X/1999, tertanggal 23 Oktober 1999;

3. Bahwa **benar** TERGUGAT I merupakan ahli waris ALM. IWAN HERLAMBANG bin Sukamsi yang telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2022, sebagaimana dapat dibuktikan dengan Kutipan Akta Kematian Nomor: 3172-KM-05082022-0034, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta tertanggal 05 Agustus 2022 dan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Bekasi Nomor : 0594/Pdt.P/2022/PA.Bks. tertanggal 23 November 2022. Bahwa sesuai dan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Bekasi Nomor : 0594/Pdt.P//2022/PA. Bks tanggal 23 November 2022, TERGUGAT I **berhak bertindak sebagai wali bagi 2 (dua) orang ahli waris ALM. IWAN HERLAMBANG bin Sukamsi yaitu 2 (dua) orang anak sampai dengan usia mereka 21 (dua puluh satu) tahun, bernama :**

- IVAN ABBIYU FERNANDO BIN IWAN HERLAMBANG, lahir tanggal 10 April 2006 (berusia 18 (delapan belas) tahun pada tahun 2024); dan

- JESINTHA HERNOVITA BINTI IWAN HERLAMBANG, lahir tanggal 28 Desember 2007 (berusia 17 (tujuh belas) tahun pada tahun 2024);

Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, maka PENGGUGAT telah tepat hanya menarik TERGUGAT I dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa **benar** pada tanggal 29 April 2005, ALM. IWAN HERLAMBANG BIN SUKAMSI telah **membeli** sebidang tanah atas **sebagian tanah sawah kosong seluas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi)**

*Halaman 25 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi) Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998 atas nama TERGUGAT II, dari TERGUGAT II yang disetujui oleh TURUT TERGUGAT I, dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) yang telah **dibayarkan lunas**, berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 29 April 2005, di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta, yang mana Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 29 April 2005 tersebut **juga berlaku sebagai kwitansi/bukti pembayaran yang sah**;

5. Bahwa **benar** pada tanggal 14 Februari 2011, ALM. IWAN HERLAMBANG BIN SUKAMSI telah **membeli** sebidang tanah atas **sebagian tanah sawah kosong seluas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi)** dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi) Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998 atas nama TERGUGAT II, dari TERGUGAT II yang disetujui oleh TURUT TERGUGAT I, dengan harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) yang telah **dibayarkan lunas**, berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 14 Februari 2011, di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta, yang mana Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 14 Februari 2011 tersebut **juga berlaku sebagai kwitansi/bukti pembayaran yang sah**;

6. Bahwa **benar** ALM. IWAN HERLAMBANG BIN SUKAMSI telah **menerima kuasa menjual** dari TERGUGAT II yang disetujui oleh TURUT TERGUGAT I atas **sebagian bidang tanah sawah kosong seluas 1.600m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi)**, dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi) Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998 (selanjutnya disebut dengan "OBYEK SENGKETA"), sesuai dan berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 25 Tanggal 14 Februari 2011, dibuat di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;

7. Bahwa berdasarkan dalil pengakuan TERGUGAT I pada Poin 4, 5, dan 6 tersebut di atas, maka ALM. IWAN HERLAMBANG merupakan pihak

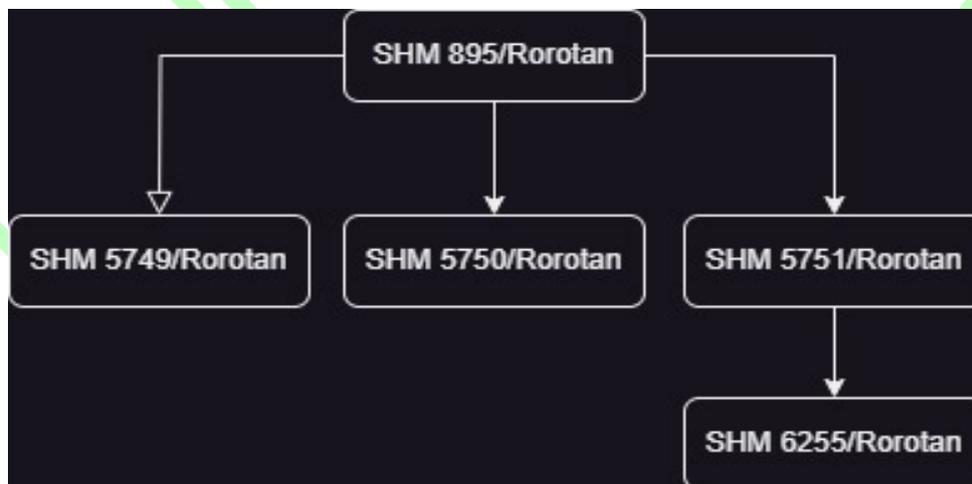
*Halaman 26 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



yang secara hukum berhak untuk menjual OBJEK SENGKETA, dan menerima pembayaran dari Pembelian OBJEK SENGKETA tersebut;

8. Bahwa TERGUGAT I menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor : 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, atas nama Haji ABU BAKAR (TERGUGAT II), terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 31.75.040.002.062.0002.0. yang merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 5751/Rorotan, seluas 1.600m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur Nomor : 07647/Rorotan/2006 tanggal 27 September 2006. Yang merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi) Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998 (OBJEK SENGKETA);

9. Bahwa untuk memperjelas riwayat pemecahan SHM 895/Rorotan, dapat dilihat dalam bagan berikut ini :



10. Bahwa berdasarkan uraian dalil dan pengakuan TERGUGAT I Poin 8 dan 9 di atas, maka diperoleh fakta hukum bahwasanya tanah yang dibeli oleh ALM. IWAN HERLAMBAANG BIN SUKAMSI dari TERGUGAT II dan tanah yang diberikan kuasa menjual dari TERGUGAT II kepada ALM IWAN HERLAMBAANG BIN SUKAMSI, berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan



Jual Beli Nomor 16 tanggal 29 April 2005, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 14 Februari 2011, dan Akta Kuasa Menjual Nomor 25 tanggal 14 Februari 2011, yang seluruhnya dibuat di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris di Surabaya, dengan tanah sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Milik Nomor 6255/Rorotan, **merupakan bidang OBJEK SENGKETA yang sama;**

**11.** Bahwa benar sebagaimana dalil dalam Gugatan PENGGUGAT poin 2 dan 3 halaman 2 s/d 3, Penggugat berkedudukan sebagai pembeli Obyek Sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021, yang dibuat dihadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak, Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT I telah melakukan perjanjian perikatan jual beli dengan PENGGUGAT atas sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, atas nama Haji ABU BAKAR (TERGUGAT II), terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 31.75.040.002.062.0002.0. (Obyek Sengketa) yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT dengan harga Obyek Sengketa sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);

**12.** Bahwa benar PENGGUGAT merupakan pembeli beritikad baik dengan membayar lunas harga Obyek Sengketa tersebut sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) yang tertera pada Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021 dan telah menguasai sepenuhnya Obyek Sengketa;

**13.** Bahwa **benar** sebagaimana dalil dalam Gugatan PENGGUGAT poin 5 halaman 4, saat sebelum dilakukannya peralihan hak melalui Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran peralihan hak kepada KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA (TURUT TERGUGAT II), Alm. IWAN

*Halaman 28 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



HERLAMBAANG telah meninggal dunia berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor: 3172-KM-05082022-0034, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, tertanggal 05 Agustus 2022;

14. Bahwa **benar** sebagaimana dalil dalam Gugatan PENGGUGAT poin 6 halaman 5, PENGGUGAT telah berusaha keras untuk menghubungi dan mencari keberadaan TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I dengan tujuan untuk dapat melakukan peralihan hak atas Obyek Sengketa melalui Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya melakukan pendaftaran peralihan hak atas Obyek Sengketa di TURUT TERGUGAT II, bahkan TERGUGAT I juga berusaha keras untuk menghubungi dan mencari keberadaan TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I tetapi tidak membuahkan hasil;

15. Bahwa berdasarkan uraian pengakuan TERGUGAT I di atas, telah cukup bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT telah terbukti, dan memberikan kepastian hukum bagi PENGGUGAT sebagai pembeli beritikad baik dengan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

16. Bahwa berdasarkan pengakuan TERGUGAT I di atas, bahwa benar dan tepat sebagaimana yang dilakukan PENGGUGAT terhadap dalil-dalil dalam Gugatan. Berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 164 HIR/284 RBG dan secara khusus diatur dalam Pasal 174 HIR Jo. Pasal 176 HIR Jo. 1924 BWJo. Pasal 1925 BW;

Catatan.

**Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) :**

- *Bukti Tulisan;*
- *Bukti dengan Saksi-saksi;*
- *Persangkaan-persangkaan;*
- ***Pengakuan;***
- *Sumpah.*

**Pasal 164 HIR/284 RBG :**

- *Alat bukti tertulis (Surat);*
- *Alat Bukti Saksi;*
- *Persangkaan;*

Halaman 29 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



- Pengakuan;
- Sumpah.

**Pasal 174 HIR :**

**“Pengakuan yang dilakukan di depan sidang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat.”**

**Pasal 176 HIR/313 RBG dan 1924 BW :**

**“Tiap-tiap pengakuan harus diterima segenapnya, dan hakim tidak bebas akan menerima bagiannya saja dan menolak bagian yang lain, sehingga menjadi kerugian kepada orang yang mengaku itu, melainkan jika orang yang berhutang untuk melepaskan dirinya, menyebutkan, bersama pengakuan itu, beberapa perbuatan yang nyata.**

**Pasal 1925 BW :**

**“Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu.”**

17. Bahwa berdasarkan seluruh ketentuan tersebut diatas juga telah diperkuat dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 497 K/Sip/1971 tanggal 1 September 1971 yang menyatakan sebagai berikut :

**“Adanya pengakuan Tergugat dianggap gugatan telah terbukti”**

18. Bahwa berdasarkan pendapat ahli hukum **Yahya Harahap, S.H.**, dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 811-812, yang berpendapat sebagai berikut :

1) *Pengakuan yang Berkenaan dengan Hak*

*Misalnya penggugat mendalilkan, bahwa tanah yang dikuasai dan diusahakan tergugat adalah hak milik penggugat, dan objek itu berada ditangan tergugat, karena dipinjam. Dalam kasus ini, tergugat dapat mengakui hak milik yang didalilkan penggugat tersebut. Seperti dalam Putusan MA No. 4069 K/Pdt/1985, tergugat mengakui dalil gugatan tentang utangnya kepada penggugat, tetapi jumlahnya tidak sebesar yang disebut dalam*

Halaman 30 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



*gugatan. Terhadap pengakuan itu MA berpendapat, tergugat telah mengakui hak penggugat atas utang tergugat tersebut. Namun oleh karena penggugat tidak mengajukan bukti untuk membuktikan jumlah utang yang didalilkannya, jumlah utang yang dianggap terbukti untuk dikabulkan, hanya sebesar jumlah yang diakui tergugat."*

2) *Pengakuan Mengenai Fakta*

*Pengakuan lain yang bersifat spesifik adalah tentang "fakta". Para pihak secara tegas mengakui fakta yang dikemukakan pihak lawan. Misalnya dalam Putusan MA No. 3459 K/Pdt/1984,260 mengenai perkara utang piutang. Untuk membuktikan dalil gugatan, penggugat mengajukan surat bukti P1 (perjanjian utang-piutang), dan tergugat mengakui sural bukti tersebut. Berarti tergugat memberi pengakuan atas fakta perjanjian pinjaman utang yang didalilkan penggugat. Berdasarkan pengakuan yaitu MA berpendapat, oleh karena tergugat mengakui bukti PI maka surat bukti itu sah dan berharga untuk dijadikan pegangan menentukan besarnya jumlah utang tergugat pada penggugat."*

**TUNTUTAN (PETITUM)**

Berdasarkan atas segala apa yang terurai dan dijelaskan diatas, maka bersama ini, Kami dengan segala kerendahan hati, mengajukan permohonan dengan hormat, sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini dengan bijaksana berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa jual beli Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* dinyatakan sah secara hukum;
4. Menyatakan sah secara hukum bahwa PENGGUGAT berhak dan berwenang dengan segala akibat hukumnya untuk melakukan pendaftaran peralihan hak dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT atas Obyek Sengketa perkara *a quo*;
5. Memerintahkan secara hukum kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara/TURUT TERGUGAT II untuk melakukan

*Halaman 31 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan data yuridis berupa pendaftaran peralihan hak dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT dengan segala akibat hukumnya atas Obyek Sengketa perkara *a quo*;

6. Memerintahkan secara hukum kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberitahukan kepada TURUT TERGUGAT II Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini tentang terjadinya perubahan data yuridis atas Obyek Sengketa perkara *a quo*;

7. Membebaskan seluruh biaya perkara *a quo* kepada PENGGUGAT;

### ATAU

Apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, demi peradilan yang baik, peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Pancasila, dan UUD 1945, serta semangat penegakkan hukum dalam era reformasi hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan diatas, untuk Tergugat II, dan Para Turut Tergugat selain tidak hadir menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, juga tidak mengajukan atau mengirimkan jawaban dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 19 Februari 2024 dan atas replik Penggugat, Tergugat I telah mengajukan Duplik tanggal 26 Februari 2024;

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

No.	BUKTI	TENTANG/PERIHAL	KETERANGAN
1. P-	P - 01	Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 3374061012750009, atas nama <b>DEDI SUWASONO</b> , diterbitkan pada tanggal 31 Oktober 2012 ;	<b>Guna membuktikan bahwa PENGGUGAT merupakan warga negara INDONESIA dan memiliki domisili sebagaimana identitas tersebut ; (fotokopi dari fotokopi )</b>
2.	P - 02	Fotocopy Kutipan Akta Nikah	<b>Guna membuktikan</b>

Halaman 32 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



		Nomor :437/57/X/1999, tanggal 23 Oktober 1999, yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Pesantren ;	<b>bahwa</b> Berdasarkan Kutipan Akta Nikah tersebut telah terjadi Perkawinan antara IWAN HERLAMBANG Bin SUKAMSI dengan NOVI ENDANG SETIANI Binti SUSILO pada tanggal 23 Oktober 1999, sehingga dalam hal ini TERGUGAT I (NOVI ENDANG SETIANI) merupakan Istri Sah sekaligus ahli waris dari Alm. IWAN HERLAMBANG ; <b>(fotokopi dari fotokopi)</b>
3.	P – 03	Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor :3172-KM-05082022-0034, tanggal 05 Agustus 2022 atas nama IWAN HERLAMBANG, yang diterbitkan oleh Kantor Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta ;	<b>Guna Membuktikan bahwa</b> Suami Sah dari TERGUGAT I, yaitu Alm IWAN HERLAMBANG telah meninggal dunia pada 29 Juli 2022, dan membuktikan bahwa pihak dalam dokumen-dokumen jual beli dengan PENGUGAT, yaitu IWAN HERLAMBANG telah meninggal dunia di BEKASI ; <b>(fotokopi dari fotokopi)</b>
4.	P – 04	Fotocopy Penetapan Nomor : 0594/Pdt.P/2022/PA.Bks, tanggal 23 November 2022,	<b>Guna Membuktikan bahwa</b>



		yang diterbitkan oleh Kepaniteraan Pengadilan Agama Bekasi, atas nama Pemohon adalah NOVI ENDANG SETIANI Binti SUSILO (TERGUGAT I) ;	TERGUGAT I telah mengajukan Permohonan Ahli Waris melalui Kepaniteraan Pengadilan agama Bekasi, dan dalam Penetapan tersebut telah menetapkan ENDANG SETIANI Binti SUSILO (TERGUGAT I) beserta 2 (dua) orang anak, yaitu IVAN ABBIYU FERNANDO Bin IWAN HERLAMBANG dan JESINTHA HERNOVITA Binti IWAN HERLAMBANG ; <i>(fotokopi dari fotokopi)</i>
5	P – 05	Fotocopy <b>Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan</b> , seluas 1.600 m2 (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, atas nama HAJI ABU BAKAR (TERGUGAT II), terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala	<b>Guna Membuktikan bahwa</b> Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan atas nama HAJI ABU BAKAR merupakan Obyek Sengketa yang telah dibeli oleh Alm IWAN HERLAMBANG dan telah dijual belikan kepada PENGGUGAT ;  <i>(sesuai dengan aslinya)</i>



		Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 ;	
6.	P – 06	Fotocopy Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021, yang dibuat di hadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak ;	<b>Guna Membuktikan bahwa</b> Akta tersebut digunakan sebagai perjanjian perikatan jual beli atas Obyek Sengketa antara Alm. IWAN HERLAMBAANG dengan PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT berkedudukan selaku PEMBELI Obyek Sengketa dan TERGUGAT II selaku PENJUAL Obyek Sengketa, yang dikuasakan kepada Alm. IWAN HERLAMBAANG ; <b>(sesuai dengan aslinya)</b>
7	P – 07	Fotocopy Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBAANG dan HAJI ABU BAKAR (TERGUGAT II) di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta ;	<b>Guna Membuktikan bahwa</b> Alm. IWAN HERLAMBAANG telah diberikan kuasa oleh TERGUGAT II untuk menjual atas " <u>Sebagian tanah sawah kosong seluas 1.600 m2 (seribu enam ratus meter persegi)</u> " dari Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215 m2 (empat ribu



			dua ratus lima belas meter persegi), Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998, atas nama TERGUGAT II ; <i>(sesuai dengan aslinya)</i>
8	P – 08	Fotocopy Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 16 tanggal 29 April 2005, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan HAJI ABU BAKAR (TERGUGAT II) yang telah disetujui oleh istrinya yaitu MURTAMAH (TURUT TERGUGAT I) di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta ;	Guna Membuktikan bahwa Alm. IWAN HERLAMBANG telah membeli secara lunas sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atas “ <u>Sebagian tanah sawah kosong seluas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi)</u> ” dari Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215 m <sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi), Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998, atas nama TERGUGAT II ; <i>(sesuai dengan aslinya)</i>
9	P – 09	Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 14 Februari 2011, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II yang telah	Guna Membuktikan bahwa Alm. IWAN HERLAMBANG telah membeli secara lunas sebesar Rp.



		disetujui oleh istrinya, yaitu TURUT TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta ;	300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) atas "Sebagian tanah sawah kosong seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi)" dari Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215 m2 (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi), Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998, atas nama TERGUGAT II ; <b>(sesuai dengan aslinya)</b>
10	P – 10	Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. HP.02.02/2667- 31/VIII/2023 tanggal 04 Agustus 2023.	<b>Guna Membuktikan bahwa</b> TURUT TERGUGAT II telah memberikan penjelasan informasi bahwa Sertipikat Obyek Sengketa atas nama Haji ABU BAKAR (TERGUGAT II). <b>(fotokopi dari fotokopi)</b>

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan, yang dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi Bayu Yhuwana, SH.,MKn.;

- Bahwa saksi merupakan Notaris dari tahun 2011;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan mengenal Tergugat I beserta Alm. Iwan Herlambang dan tidak memiliki hubungan keluarga;



- Bahwa saksi tidak kenal Tergugat II dan Turut Tergugat I, serta Tahu dan paham Turut Tergugat II ;
- Bahwa saksi pada saat kenal dengan Penggugat dan Alm. Iwan Herlambang dalam rangka membuat akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No.2 Tanggal 16 Juli 2021, sebagaimana Bukti P-6, dan saksi benar yang telah membuat akta tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa maksud dan tujuan dibuat Akta tersebut adalah atas dasar permintaan dari Penggugat untuk dibuatkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan Alm. Iwan Herlambang dan benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Alm. Iwan Herlambang ;
- Bahwa sepemahaman saksi terkait Domisili saksi sebagai Notaris yang wilayah hukumnya tidak berada di tempat lokasi tanah yang dijual belikan secara ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, sebagaimana Undang-Undang Kenotariatan diperbolehkan dan tidak dipermasalahkan, dikarenakan pada saat penandatanganan akta tersebut Para Pihak Hadir untuk menghadap, baik Penggugat maupun Alm. Iwan Herlambang ;
- Bahwa setahu saksi pada saat Penggugat dan Alm Iwan Herlambang datang untuk menghadap telah membawa persyaratan formil yang dibutuhkan untuk proses Jual Beli, dan persyaratan formal tersebut telah dipenuhi semua, yaitu syarat-syarat yang dibutuhkan telah lengkap ;
- Bahwa setahu saksi pada saat penandatanganan Akta tersebut yang dikehendaki Pihak Penggugat dengan Alm Iwan Herlambang tidak ada halangan, namun diketahui bahwa atas nama Sertipikat Hak Milik yang dijual belikan masih atas nama Tergugat II ;
- Bahwa saksi meminta agar Tergugat II dicari dan sampai gugatan ini diajukan masih dalam pencarian Tergugat II dan Proses Balik Nama belum dapat dilaksanakan, mengingat untuk kepastian hukumnya saksi memberikan saran agar Tergugat II dicari terlebih dahulu, namun keberadaan Tergugat II tidak diketahui lagi ;
- Bahwa terkait Bukti P-10 yang merupakan surat dari Turut Tergugat II, dimana Surat tersebut merupakan syarat yang digunakan untuk proses Balik Nama, dikarenakan terdapat perbedaan nama pada Sertipikat Hak Milik pada saat proses tersebut, sehingga perlu

*Halaman 38 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



dilakukan Floating dan diketahui pada saat proses tersebut SHM yang dijual belikan tersebut masih atas nama HAJI ABU BAKAR (Tergugat II) ;

- Bahwa setahu saksi terhadap keberadaan SHM tersebut tidak terdapat sengketa dan Turut Tergugat II (BPN) telah memberikan gambaran berupa Bagan yang didalamnya merupakan keterangan berupa pecahan Sertipikat Induk berserta pecahan-pecahan termasuk SHM yang dijual belikan tersebut ;
- Bahwa terkait pecahan yang terdapat perbedaan tersebut, dikarenakan ada pecahan SHM yang belum bisa dibalik nama ;
- Bahwa atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

## 2. Saksi Agung Pribadi, SH.,

- Bahwa saksi kenal Penggugat sebagai rekan kerja ;
- Bahwa saksi juga kenal Tergugat I dan Alm Iwan Herlambang ;
- Bahwa saksi tidak kenal Tergugat II, dan Turut Tergugat I ;
- Bahwa saksi tahu Turut Tergugat II ;
- Bahwa saksi diberi mandat dari Penggugat untuk mencari Notaris, dan saksi diberi tahu Penggugat kebutuhan Notaris untuk proses Jual Beli Tanah di Rorotan Cilincing ;
- Bahwa saksi kemudian memberikan referensi Notaris, yaitu Notaris BAYU YHUWANA yang berdomisili di Kabupaten Demak ;
- Bahwa pada saat itu pada pelaksanaan transaksi jual beli dilakukan setelah ditunjuk Notaris BAYU YHUWANA sebagai Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat, dan setelah disepakati oleh Alm Iwan Herlambang, kemudian dilakukan proses jual beli dengan dibuatkan Perjanjian Perikatan Jual Beli, sebagaimana Bukti P-6 ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah yang dijual belikan, dimana lokasinya berada di Rorotan Cilincing, Jakarta ;
- Bahwa saksi sering melakukan kunjungan ke tanah tersebut sebelum Penggugat tertarik melakukan proses jual beli dengan Alm Iwan Herlambang ;
- Bahwa setahu saksi setelah proses jual beli dengan Alm Iwan Herlambang yang menguasai hingga saat ini adalah Penggugat, dan

Halaman 39 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



sebelum proses jual beli yang menguasai tanah tersebut adalah Alm Iwan Herlambang ;

- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan keluarga dan terjalin baik hingga sekarang, dimana selain itu Alm Iwan Herlambang yang merupakan suami dari Tergugat I juga hingga akhir hayatnya masih berhubungan baik dengan Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Alm Iwan Herlambang dihadapan Notaris Bayu Yhuwana tidak terdapat halangan dan prosesnya berjalan lancar ;
- Bahwa setahu saksi Tanah yang terletak di Rorotan Cilincing Jakarta tersebut tidak dalam kondisi sengketa dengan pihak manapun, dan dalam kondisi bersih ;
- Bahwa setahu saksi tidak ada keberatan atas proses jual beli antara Penggugat dengan Alm. Iwan Herlambang yang disaksikan oleh Tergugat I, baik keberatan dari Ahli Waris Alm Iwan Herlambang yang lain diluar Tergugat I dan keberatan dari pihak Tergugat II (Haji Abu Bakar), yang keberadaannya sudah tidak diketahui lagi ;
- Bahwa atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti bermaterai cukup sebagai berikut :

No.	Kode Bukti	Dokumen
1.	T.I-1	Akta Nikah Nomor: 137/57/X/1999, tertanggal 23 Oktober 1999. ( <b>sesuai dengan aslinya</b> );
2.	T.I-2	Akta Kematian Nomor: 3172-KM-05082022-0034, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta tertanggal 05 Agustus 2022. ( <b>sesuai dengan aslinya</b> );
3.	T.I-3	Penetapan Pengadilan Agama Bekasi Nomor : 0594/Pdt.P/2022/PA.Bks. tertanggal 23 November 2022. ( <b>sesuai dengan aslinya</b> )
4.	T.I-4	Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 16 tanggal 29 April 2005, dibuat di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta. ( <b>fotokopi dari fotokopi</b> )
5.	T.I-5	Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 14



		Februari 2011, dibuat di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta. <b>(fotokopi dari fotokopi)</b>
6.	T.I-6	Akta Kuasa Menjual Nomor 25 Tanggal 14 Februari 2011, dibuat di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta. <b>(fotokopi dari fotokopi)</b>
7.	T.I-7	Akta Perjanjian Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021, di buat dihadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak. <b>(fotokopi dari fotokopi)</b>
8.	T.I-8	Sertifikat Hak Milik Nomor : 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m2 (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, atas nama Haji ABU BAKAR (TERGUGAT II), terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010. <b>(sesuai dengan aslinya)</b>
9.	T.I-9	Tangkapan Layar Lokasi Bidang Tanah SHM No. 5749/Rorotan di Aplikasi Sentuh Tanahku. <b>(sesuai dengan aslinya)</b>
10.	T.I-10	Tangkapan Layar Lokasi Bidang Tanah SHM No. 5750/Rorotan di Aplikasi Sentuh Tanahku. <b>(sesuai dengan aslinya)</b>
11.	T.I-11	Tangkapan Layar Lokasi Bidang Tanah SHM No. 6254/Rorotan di Aplikasi Sentuh Tanahku. <b>(sesuai dengan aslinya);</b>
12.	T.I-12	Tangkapan Layar Lokasi Bidang Tanah SHM No. 6255/Rorotan di Aplikasi Sentuh Tanahku. <b>(sesuai dengan aslinya);</b>

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti, Tergugat I telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi di persidangan yang dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi Bambang Suseno;



- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat I ;
- Bahwa saksi sebagai adik kandung dari Tergugat I ;
- Bahwa saksi memiliki hubungan dengan Alm Iwan Herlambang ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I merupakan istri dari alm Iwan Herlambang, dan hubungan keduanya baik-baik saja ;
- Bahwa saksi tahu Alm Iwan Herlambang telah meninggal Dunia, dikarenakan sakit, dan saksi tahu adanya akta kematian dari Alm Iwan Herlambang ;
- Bahwa saksi tinggal berdomisili di Bekasi ;
- Bahwa setahu saksi usaha dari alm Iwan Herlambang dilanjutkan oleh Tergugat I sebagai istri sahnya ;
- Bahwa usaha Alm Iwan Herlambang berupa penyewaan Truk yang berada di tanah Rorotan Cilincing Jakarta yang telah dijual belikan kepada Penggugat oleh Alm Iwan Herlambang dengan harga Rp.3.0000.000.000,- (tiga milyar rupiah), dan telah dilakukan akad jual beli di depan Notaris, dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli ;
- Bahwa setahu saksi SHM yang dijual belikan tersebut masih belum dapat dibalik nama oleh Penggugat, mengingat pemilik sebelum Alm Iwan Herlambang, yaitu Haji Abu Bakar sudah tidak diketahui keberadaannya dan sulit dicari ;
- Bahwa setahu saksi Haji Abu Bakar sudah tidak lagi berkomunikasi dengan Alm Iwan Herlambang;
- Bahwa saksi mengetahui dan kenal Tergugat II (Haji Abu Bakar), dan tidak mengenal Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;
- Bahwa setahu saksi setelah proses jual beli dari alm Iwan Herlambang kepada Penggugat tidak ada halangan, dan yang menguasai sekarang adalah Penggugat, dimana sebelumnya tanah di Rorotan Cilincing Jakarta tersebut dikuasai Alm Iwan Herlambang beserta Tergugat I ;
- Bahwa setahu saksi setelah Tanah dibeli oleh Penggugat, dimana tanah tersebut masih diizinkan oleh Penggugat untuk aktivitas usaha dari Tergugat I, dan tidak ada keberatan atas hal tersebut dari Penggugat ;

Halaman 42 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi diperintahkan oleh Alm Iwan Herlambang untuk mencari Tergugat II, namun sampai sekarang Tergugat II tidak dapat ditemukan dan tidak dapat diajak komunikasi ;
- Bahwa setahu saksi pada masa Alm Iwan Herlambang masih hidup, dimana yang bersangkutan juga ikut mencari keberadaan Tergugat II bersama adiknya bernama Sdr. David, dan pada waktu itu sempat ketemu dengan Turut Tergugat I, dan tidak ketemu dengan Tergugat II, dan saat itu masih dapat berkomunikasi, namun pada saat proses jual beli dengan Penggugat, keberadaan Tergugat II sudah tidak diketahui keberadaannya, dan sudah sulit berkomunikasi ;
- Bahwa setahu saksi tidak ada sengketa terhadap tanah Rorotan Cilicing Jakarta tersebut, baik dengan ahli waris maupun dengan pihak manapun ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat SHM tanah Rorotan Cilicing Jakarta tersebut dan tidak pernah melihat Perjanjian Perikatan Jual Beli yang diterbitkan Notaris Bayu Yhuwana ;
- Bahwa setahu saksi tidak ada keberatan dari Ahli Waris terhadap proses jual beli yang dilakukan Alm Iwan Herlambang dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi sempat diminta Penggugat untuk menempati dan menjaga tanah Rorotan Cilicing Jakarta tersebut dan sekaligus membantu usaha yang telah dijalankan Alm Iwan Herlambang, yang diteruskan operasionalnya oleh Tergugat I hingga saat ini.
- Bahwa atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis telah mengadakan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa pada hari Senin tanggal 25 Maret 2024, dan ternyata obyek sengketa memang nyata ada, serta tidak ada perbedaan antara Penggugat dan Tergugat I mengenai letak, luas dan batas-batas obyek sengketa sebagaimana selengkapnyanya dalam berita acara pemeriksaan setempat a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan masing tertanggal 1 April 2024 dan selanjutnya menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan hanya mohon putusan;

Halaman 43 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



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;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa pada tahun 2021 antara **Penggugat** dengan **Alm. Iwan Herlambang** yang telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2022 (sekarang diwakili secara hukum oleh ahli warisnya, yaitu **Tergugat I**), telah melakukan perjanjian perikatan jual beli sebagaimana dituangkan di dalam **Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021**, yang dibuat di hadapan **BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn.**, Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak, atas sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam **Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan**, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (*seribu enam ratus meter persegi*), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, atas nama TERGUGAT II, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 31.75.040.002.062.0002.0, yang untuk selanjutnya disebut dengan "**Obyek Sengketa**";
- Bahwa dalam Akta Perikatan Perjanjian Jual beli tersebut terdapat beberapa hal pokok sebagai berikut :
  - Bahwa Penggugat berkedudukan sebagai pembeli obyek sengketa dan Tergugat II selaku Penjual Obyek Sengketa, yang dikuasakan kepada Alm. Iwan Herlambang;

*Halaman 44 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kedudukan hukum Alm. Iwan Herlambang selaku kuasa dari Tergugat II selaku Penjual Obyek Sengketa berdasarkan atas :

**(1) Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011**, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta, di mana Alm. IWAN HERLAMBANG telah diberikan kuasa oleh TERGUGAT II untuk menjual atas **“Sebagian tanah sawah kosong seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi)”** dari **Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi)**, Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998, atas nama TERGUGAT II ;

**(2) Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 16 tanggal 29 April 2005**, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II yang telah disetujui oleh istrinya yaitu TURUT TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta, di mana Alm. IWAN HERLAMBANG **telah membeli secara lunas sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)** atas **“Sebagian tanah sawah kosong seluas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi)”** dari Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi), **Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998, atas nama TERGUGAT II ;**

**(3) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 14 Februari 2011**, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II yang telah disetujui oleh istrinya, yaitu TURUT TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta, di mana Alm. IWAN HERLAMBANG **telah membeli secara lunas sebesar**

Halaman 45 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) atas  
“Sebagian tanah sawah kosong seluas 600 m<sup>2</sup> (enam  
ratus meter persegi)” dari **Sertifikat Hak Milik No.  
895/Rorotan, seluas 4.215 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus  
lima belas meter persegi), Surat Ukur No. 00056/1998  
tanggal 01 Desember 1998, atas nama TERGUGAT II;**

- Bahwa Penggugat selaku pembeli Obyek Sengketa telah membayar lunas harga Obyek Sengketa sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) vide Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021 dan telah sepenuhnya menguasai obyek sengketa;

- Bahwa berkaitan dengan perjanjian perikatan jual beli diatas, Penggugat juga telah menerima dan menguasai dokumen-dokumen :

- Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 16 tanggal 29 April 2005, yang dibuat oleh antara Alm. Iwan Herlambang dan Tergugat II yang telah disetujui oleh istrinya yaitu Turut Tergugat I di hadapan Pranata Nusantara, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 14 Februari 2011, yang dibuat oleh antara Alm. Iwan Herlambang dan Tergugat II yang telah disetujui oleh istrinya yaitu Turut Tergugat I di hadapan Pranata Nusantara, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;
- Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, yang dibuat oleh antara Alm. Iwan Herlambang dan Tergugat II di hadapan Pranata Nusantara, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;
- Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021, yang dibuat di hadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak;
- Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (**seribu enam ratus meter persegi**), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, atas nama TERGUGAT II, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota

Halaman 46 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 31.75.040.002.062.0002.0;

- Surat Kepala kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara No. HP.02.02/2667- 31/VIII/2023 tanggal 04 Agustus 2023;

- Bahwa Obyek Sengketa sebelum dilakukan peralihan hak melalui Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran peralihan hak kepada TURUT TERGUGAT II, Alm. Iwan Herlambang selaku Penerima Kuasa Menjual Obyek Sengketa sesuai dengan Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2022;

- Bahwa oleh karena Alm. Iwan Herlambang selaku Penerima Kuasa Menjual Obyek Sengketa sesuai dengan Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, **telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2022**, maka **Penggugat telah berusaha keras untuk menghubungi dan mencari keberadaan dari TERGUGAT II selaku Pemberi Kuasa Menjual** sesuai dengan Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, maupun TURUT TERGUGAT I selaku istri dari TERGUGAT II, dengan **tujuan agar dapat dilakukan peralihan hak atas Obyek Sengketa melalui Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** sesuai dengan letak dari Obyek Sengketa dan selanjutnya dilakukan **pendaftaran peralihan hak atas Obyek Sengketa** di TURUT TERGUGAT II berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dan dicabut sebagian dengan PP No. 18 Tahun 2021 jo. Pasal 95 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 7 Tahun 2019, sebagaimana terakhir telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 16 Tahun 2021;

Halaman 47 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



- Bahwa namun usaha keras Penggugat untuk menemukan dan mencari keberadaan dari Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut di atas, sampai dengan saat ini yaitu hampir 1 (satu) tahun 2 (dua) bulan atau 428 hari belum memperoleh kepastian terkait dengan keberadaannya, sehingga **proses peralihan hak dan pendaftaran peralihan hak atas Obyek Sengketa belum dapat dilakukan** oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti bermaterai cukup bertanda bukti P-1 sampai dengan P-10 dan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah yaitu : Bayu Yhuwana, dan Agung Pribadi, SH.,

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat diatas, Tergugat I ternyata membenarkan dan mengakui gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah pula mengajukan surat-surat bukti bermaterai cukup bertanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-12 dan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah yaitu Bambang Suseno;

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan diatas Tergugat II dan Para Turut Tergugat selain tidak hadir menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, juga tidak mengajukan atau mengirimkan jawaban dalam perkara ini, sehingga Tergugat II dan Para Turut Tergugat dianggap telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dibenarkan dan diakui oleh Tergugat I, maka pengakuan Tergugat merupakan bukti sempurna sehingga menurut hukum gugatan **Penggugat haruslah dianggap terbukti**, sebagaimana ketentuan dalam pasal 1925 dan 1926 KUHPerdata, Pasal 174 HIR / Pasal 311 RBg, yang Majelis kutip selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- Pasal 1925 KUHPerdata : *Pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu;*
- Pasal 1926 KUHPerdata : *Suatu pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim tidak dapat dicabut kecuali bila dibuktikan bahwa pengakuan itu diberikan akibat suatu kekeliruan mengenai peristiwa-peristiwa yang terjadi, dengan alasan terselubung yang didasarkan*



*atas kekeliruan-kekeliruan dalam menerapkan hukum, pengakuan tidak dapat dicabut*

- Pasal 174 HIR / 311 RBg : *Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim, yang dilakukan oleh seseorang secara pribadi atau dengan perantara seorang kuasa yang secara khusus dikuasakan untuk itu, memberikan suatu bukti yang sempurna;*

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung RI juga memberikan kaidah hukum tentang pengakuan sebagaimana dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung RI No.803 K/Sip/1970 tanggal 8 Mei 1971 kaidah hukum : *Hal-hal yang diajukan Penggugat yang tidak disangkal oleh Tergugat dapat dianggap sebagai alat bukti;*

- Putusan Mahkamah Agung RI No.965 K/Sip/1971 tanggal 1 September 1971, kaidah hukum : *Dengan adanya pengakuan Tergugat, dianggap gugatan Penggugat telah terbukti;*

- Putusan Mahkamah Agung RI No.986 K/Sip/1971 tanggal 22 Maret 1972, kaidah hukum : *Dengan adanya pengakuan dari Tergugat didalam jawabannya di persidangan, maka pihak Penggugat tidak perlu dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga gugatan dapat dikabulkan oleh Hakim atas dasar bukti pengakuan Tergugat tersebut;*

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I sehingga menurut hukum haruslah dianggap terbukti, dan Tergugat II tidak hadir dipersidangan serta dianggap telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya, maka selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat tersebut masuk dalam kategori Wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai wanprestasi akan dipertimbangkan dahulu apakah perikatan perjanjian pengikatan jual beli diatas telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdata mengatur sebagai berikut :  
Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;

*Halaman 49 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



#### 4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa jika dihubungkan antara fakta hukum yang telah terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara diatas, ternyata seluruh elemen unsur pasal diatas, baik syarat subyektif maupun syarat obyektif telah terpenuhi, maka perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I ( **vide** surat bukti P-6 = T.I-7 ) adalah perjanjian yang sah;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa :

- Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- Suatu perjanjian tidak dapat ditarik Kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;
- Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya serta berlaku sebagai undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa : *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

Menimbang, bahwa dalil- dalil tetap dalam perkara a quo, karena telah diakui atau tidak disangkal dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- Bahwa Obyek Sengketa sebelum dilakukan peralihan hak melalui Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran peralihan hak kepada TURUT TERGUGAT II, Alm. Iwan Herlambang selaku Penerima Kuasa Menjual Obyek Sengketa sesuai dengan Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2022, sedangkan obyek sengketa telah dibayar lunas oleh Penggugat sejumlah Rp 3.000.000.000 (**tiga milyar rupiah**);

*Halaman 50 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



- Bahwa oleh karena Alm. Iwan Herlambang selaku Penerima Kuasa Menjual Obyek Sengketa sesuai dengan Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, **telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juli 2022**, maka **Penggugat telah berusaha keras untuk menghubungi dan mencari keberadaan dari TERGUGAT II selaku Pemberi Kuasa Menjual** sesuai dengan Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, maupun TURUT TERGUGAT I selaku istri dari TERGUGAT II, dengan **tujuan agar dapat dilakukan peralihan hak atas Obyek Sengketa melalui Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** sesuai dengan letak dari Obyek Sengketa dan selanjutnya dilakukan **pendaftaran peralihan hak atas Obyek Sengketa** di TURUT TERGUGAT II berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dan dicabut sebagian dengan PP No. 18 Tahun 2021 jo. Pasal 95 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 7 Tahun 2019, sebagaimana terakhir telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 16 Tahun 2021;
- Bahwa namun usaha keras Penggugat untuk menemukan dan mencari keberadaan dari Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut di atas, sampai dengan saat ini yaitu hampir 1 (satu) tahun 2 (dua) bulan atau 428 hari belum memperoleh kepastian terkait dengan keberadaannya, sehingga **proses peralihan hak dan pendaftaran peralihan hak atas Obyek Sengketa belum dapat dilakukan** oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak memenuhi kewajibannya sehingga proses peralihan hak dan pendaftaran peralihan hak atas Obyek Sengketa belum dapat dilakukan dapat dikualifikasikan sebagai telah melakukan perbuatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut : " Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau



demikian perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Menimbang, bahwa terkait dengan unsur wanprestasi, Prof. Subekti dalam hukum perjanjian, menerangkan empat unsur dalam wanprestasi yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 17-01-1973 (tujuh belas Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga) Nomor 1001 K/Sip/1972 juga telah memberikan kaidah hukum berkaitan dengan wanprestasi sebagai berikut :

*“Tidak memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan perikatan adalah masuk kategori Wanprestasi”.*

*“Bahwa atas tindakan wanprestasi yang dilakukan, maka sudah sepantasnya si berutang dikenakan pengganti biaya, kerugian dan bunga”*

Menimbang, bahwa jika dihubungkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan dengan unsur- unsur elemen wanprestasi, serta kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI diatas maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi kewajiban kepada Penggugat secara tegas memang masuk dalam kualifikasi telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa akibat dari wanprestasi, undang-undang sebenarnya memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian biaya kerugian dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut : “ Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga

Menimbang, bahwa penggantian biaya merupakan ganti dari ongkos atau uang yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak, sedangkan penggantian rugi adalah penggantian akan kerugian yang telah ditimbulkan dari kelalaian pihak wanprestasi, sedangkan bunga adalah penggantian bunga yang terutang karena debitur terlambat memenuhi kewajibannya (bunga moratoir), bunga



konvensional yakni bunga yang disepakati oleh para pihak dan bunga kompensatoir yakni semua bunga di luar bunga yang ada dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata terbukti bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka tuntutan - tuntutan Penggugat berkaitan dengan dengan **tujuan agar dapat dilakukan peralihan hak atas Obyek Sengketa melalui Akta Jual Beli (AJB) di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** sesuai dengan letak dari Obyek Sengketa dan selanjutnya dilakukan **pendaftaran peralihan hak atas Obyek Sengketa** di TURUT TERGUGAT II berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dan dicabut sebagian dengan PP No. 18 Tahun 2021 jo. Pasal 95 ayat (1) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 7 Tahun 2019, sebagaimana terakhir telah diubah dengan PMNA/KBPN No. 16 Tahun 2021, adalah adil dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan diatas maka petitum Penggugat pada angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (Sembilan), 11 (sebelas), dan 13 (tiga belas), beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai petitum Penggugat pada nomor 10 (sepuluh) yaitu untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan tuntutan Penggugat terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II selesai melaksanakan tuntutan Penggugat, menurut hemat Majelis tidak tepat dan haruslah ditolak, apalagi terhadap Turut Tergugat II Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai Lembaga Non Kementerian yang mempunyai **tugas pelayanan** di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak dapat dibenarkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pada nomor 12 (dua belas) agar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun perlawanan Verzet (*UitVoerbaar bij voorraad*), maupun Upaya hukum lainnya, karena tuntutan tersebut tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 180 ayat 1 HIR /191 ayat 1 RBg serta untuk



selalu melaksanakan prinsip ketelitian dan kehati-hatian sebagaimana digariskan dalam SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan SEMA RI No.4 tahun 2001, maka petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan sebagian dari dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat akan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka petitum Penggugat pada nomor 13 ( tiga belas) sesuai ketentuan Pasal 181 HIR, para Tergugat tersebut harus dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah sebagaimana akan ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini.

Memperhatikan Ketentuan Pasal 1925, 1926, 1320, 1338, 1238, 1238, 1866 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 163 HIR / 283 RBG, Pasal 174 HIR / 311 RBg, SEMA RI Nomor 3 Tahun 200, SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan secara hukum, antara lain :

(1)

Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021, yang dibuat oleh antara PENGGUGAT dengan Alm. IWAN HERLAMBANG di hadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak;

(2)

Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli No. 16 tanggal 29 April 2005, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II yang telah disetujui oleh istrinya yaitu TURUT TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;

(3)

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 14 Februari 2011, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBANG dan TERGUGAT II yang telah disetujui oleh istrinya yaitu TURUT

*Halaman 54 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;

(4)

Akta Kuasa Menjual No. 25 tanggal 14 Februari 2011, yang dibuat oleh antara Alm. IWAN HERLAMBAH dan TERGUGAT II yang telah disetujui oleh istrinya yaitu TURUT TERGUGAT I di hadapan PRANATA NUSANTARA, S.H., Notaris yang berkedudukan di Jakarta;

Adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya

5. Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, atas nama TERGUGAT II, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 31.75.040.002.062.0002.0 adalah merupakan hasil dari perubahan data fisik berupa pemecahan bidang tanah yang secara berturut-turut sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik No. 895/Rorotan, seluas 4.215 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima belas meter persegi), Surat Ukur No. 00056/1998 tanggal 01 Desember 1998, atas nama TERGUGAT II; dan
2. Sertifikat Hak Milik No. 5751/Rorotan, seluas ± 2.100 m<sup>2</sup> (kurang lebih dua ribu seratus meter persegi), Surat Ukur No. 007647/Rorotan/2006 tanggal 27 September 2006, atas nama TERGUGAT II;

6. Menyatakan secara hukum bahwa sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas

*Halaman 55 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, atas nama TERGUGAT II, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 31.75.040.002.062.0002.0 yang telah dilunasi pembayarannya sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 2 tanggal 16 Juli 2021, yang dibuat oleh antara PENGGUGAT dengan Alm. IWAN HERLAMBAANG di hadapan BAYU YHUWANA, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Demak adalah sah dan telah beralih sepenuhnya menjadi hak milik dari PENGGUGAT;

7. Menyatakan secara hukum bahwa PENGGUGAT berhak dan berwenang dengan segala akibat hukumnya untuk melakukan pendaftaran peralihan hak dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT atas sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 20 Juli 2010 di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (TURUT TERGUGAT II);

8. Memerintahkan secara hukum kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (TURUT TERGUGAT II) untuk melakukan perubahan data yuridis berupa pendaftaran peralihan hak dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT dengan segala akibat hukumnya atas sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, tanggal 20 Juli 2010;

9. Memerintahkan secara hukum kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberitahukan kepada **TURUT TERGUGAT II** Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini tentang terjadinya perubahan data yuridis atas sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 6255/Kelurahan Rorotan, seluas 1.600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi), Surat Ukur No. 00063/Rorotan/2010 tanggal 15 Juli 2010, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 0905050608378, terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Jakarta Utara, Kecamatan Cilincing, Kelurahan Rorotan atau setempat dikenal dengan Kampung Kandang Sapi (Jalan Inpres) No. 4 RT. 009 RW. 002, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tanggal 20 Juli 2010 untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

10. Menghukum **PARA TERGUGAT** dan **PARA TURUT TERGUGAT** untuk tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya;

11. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. Sejumlah Rp 8.094.200 (delapan juta sembilan puluh empat ribu dua ratus rupiah);

12. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Senin tanggal 22 April 2024 oleh kami, Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Rudi

*Halaman 57 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fakhrudin Abbas., S.H. dan Deny Riswanto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 12 Oktober 2023, dan putusan tersebut pada hari Senin tanggal 6 Mei 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut, dihadiri oleh Anita Purwita Sari, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirimkan secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri pada hari itu juga, tanpa hadirnya Tergugat II , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rudi Fakhrudin Abbas., S.H.

Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H

Deny Riswanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Anita Purwita Sari, S.H., M.H.

### Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
3.....P	:	Rp 100.200,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp 90.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp 6.884.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp 1.000.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp 8.094.200,00;</u>

( delapan juta sembilan puluh empat ribu dua ratus rupiah )

Halaman 58 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 711/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

