



PUTUSAN

Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NOVIDIA SUWARKO,SH,M.Kn : Jenis kelamin Perempuan, Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Apartemen Taman Rasuna Unit : 16.08, Kelurahan Menteng Atas, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan serta bertindak untuk dan atas nama Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT NOVIDIA SUWARKO,SH,M.Kn yang beralamat di jalan MH. Thamrin, Plaza Niaga II, Blok G-21 Sentul City, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor,

dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Ir. MULIA SIMAMORA, S.H., M.H.
2. BUDI DJOKO PRIHATADI, S.H.
3. HERLAN BUDIYATNO, S.H.

Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum MULIA MULIAWAN & PATNERS YANG BERALAMAT DI Is Plaza Building 5th Floor, room 503, Jl. Pramuka Raya, Kav.150, Jakarta Timur 13120 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2016.

Dan selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT”.

LAWAN

1. Ny. Surunala Pangestu, Jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan ibu Rumah Tangga, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Baranangsiang Indah RT.001 RW013 Kelurahan Baranangsiang Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor
Disebut sebagai “TERGUGAT I”.
2. Hendra Witama, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Akasia VIII/7-B-10

*Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.008 RW. 004 Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk,
Jakarta Barat.

disebut sebagai "TERGUGAT II".

3. Ny. Yunita Indajuni, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah tangga, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Pajajaran No. 69, Mediterania I Sentul City, Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor;

Disebut sebagai "TERGUGAT III".

4. Mohammad Dalwan Ginting, SH.,Sp.N, Pekerjaan Notaris & PPAT pada Kantor Notaris & PPAT MOHAMMAD DALWAN GINTING,SH. beralamat di Jalan Raya Sentul, Desa Leuwi Nutug, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor

Disebut sebagai "TURUT TERGUGAT I".

5. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Raya Tegar Beriman, Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor.

Disebut sebagai "TURUT TERGUGAT II".

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 09 Desember 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 26 Mei 2016 dalam Register Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa benar Penggugat adalah merupakan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja di Kabupaten Bogor berdasarkan surat keputusan (SK) Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 1-XVII-PPAT-2009 tanggal 12 Februari 2009;
2. Bahwa benar Penggugat telah mengeluarkan dan atau menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor : 132 Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam surat Ukur Nomor 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) tercatat atas nama

*Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hendra Witama (Tergugat II) dan surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.03.121.009.002-0246.0 adalah merupakan Akta Jual Beli (AJB) antara Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) SELAKU PEMBELI DENGAN Hendra Witama (Tergugat II) selaku Penjual;

3. Bahwa benar Penggugat mengeluarkan dan atau menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 sebagaimana yang diuraikan pada dalil angka 2 (dua) diatas adalah telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang mengenai tata cara prosedur penerbitan Akta Jual Beli yang mana segala kelengkapan surat-surat kepemilikan objek tanah diserahkan dikantor Penggugat oleh Ny. Yunita Indajuni (Tergugat III) yaitu berupa :

- a) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/Cijayanti sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II)
- b) Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 58 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris &PPAT Mohammad Dalwan Ginting, SH Sp.N (Turut Tergugat I)
- c) Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tanggal 25 Februari 2015 dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris & PPAT Mohammad Dalwan Ginting, SH,Sp.N (Turut Tergugat I) yang isinya adalah Jual beli tersebut telah lunas;
- d) Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) :32.03.121.009.002-0246.0;
- e) Foto Copy KTP Penjual dan pembeli.

Untuk itu juga, telah dilakukan penyetoran Pajak kepada Negara atas adanya pelaksanaan transaksi Jual Beli dimaksud berupa : Surat Setoran Pajak (SSP), Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan(SSPD BPHTB),DII;

4. Bahwa benar penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor :132 Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang

*Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1218/Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor :34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) DILAKUKAN DIKANTOR Penggugat oleh Ny. Surunala Pangestu (Tergugat II) yang bertindak selaku pembeli dan juga bertindak selaku Penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor : 58 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Akta Notaris & PPAT Mohammad Dalwan Ginting,SH,Sp.N (Turut Tergugat I) dan Akta Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 57 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris & PPAT Mohammad Dalwan Ginting,SH,Sp.N (Turut Tergugat I)

5. Bahwa benar setelah menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Penggugat maka selanjutnya oleh Penggugat melalui Staffnya telah dimohonkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) kepada Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) . Ternyata diketemukan Fakta bahwa permohonan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1218/ Cijayanti tersebut tidak dapat diproses oleh Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) sehubungan dengan adanya surat permohonan blokir oleh Hendra Witama (Tergugat II);
6. Bahwa benar dengan tidak dapat diprosesnya balik nama atas nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti tersebut dikarenakan telah terjadi sengketa / permasalahan Hukum antara Pembeli yaitu Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dengan Penjual yaitu Hendra Witama (Tergugat II) maka oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) telah mengadakan beberapa upaya mediasi akan tetapi tidak pernah dihadiri oleh pihak Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) selaku Pembeli;

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



7. Bahwa benar berdasarkan keterangan dari Hendra Witama (Tergugat II) Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dan Ny. Yunita Indajuni (Tergugat III) secara bersama-sama telah diduga melakukan tindak pidana memberikan keterangan palsu kedalam Akta otentik dan atau pemalsuan yang erat hubungannya dengan penipuan dan atau penggelapan sebagaimana yang telah dilaporkan oleh Hendra Witama (Tergugat II) dipihak kepolisian Resor Bogor sektor Sukaraja dengan laporan Polisi Nomor : LP/1388/B/XII/2015/Sektor tanggal 07 Desember 2015 dan juga telah terjadi cacat hukum atas dugaan ketidak benaran isi/kausals yang tercantum dalam Akta Kuasa Menjual Nomor: 58 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Mohammad Dalwa Ginting, SH,Sp.N (Turut Tergugat I) dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 57 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris &PPAT Mohammmad Dalwan Ginting, SH. Sp.N (Turut Tergugat I) yang isinya adalah jual beli tersebut telah lunas yang ternyata berdasarkan keteranga Hendra Witama (Tergugat II) jual beli tersebut belumlah dinyatakan lunas, sehingga dapat dikatakan perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara;
8. Bahwa benar disamping itu juga terdapat cacat Hukum dalam penerbitan Akta Kuasa Menjual Nomor : 58 tanggal 25 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris dan PPAT Dalwan Ginting, SH.Sp. N (Turut Tergugat I) yaitu dari aspek syarat –syarat penebitannya dengan menggunakan salinan Akta Persetujuan dan Kuasa Nomor : 20 tanggal 23 Desember 2014 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris Isa Aini Rahmawati SH,M.Kn sedangkan berdasarkan berdasarkan keterangan Notaris Isa Aini Rahmawati SH,M.Kn bahwa Akta Persetujuan dan Kuasa Nomor : 20 tanggal 23 Desember 2014b tidak tercatat dikantornya sebagaimana surat keterangan Nomor : 12/NOT/XI/2015 yang dikeluarkan Notaris Isa Aini Rahmawati, SH,M.Kn tanggal 9 November 2015 dan juga berdasarkan surat permohonan dari Hendra Witama (Tergugat II) kepada Penggugat tertanggal 20 November 2015 setelah dicermati oleh Penggugat, ternyata objek tanah Persetujuan dan pemberian kuasa yang tercantum dalam Salinan Akta Persetujuan dan Kuasa Nomor : 20 tanggal 23 Desember 2014 adalah merupakan obyek



atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1644/ Cijayanti seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat Ukur Nomor : 34022/1977 tanggal 12 Desember 1977 dan bukan Obyek tanah dan bangunan yang diperjanjikan dalam Akta Kuasa Menjual Nomor : 58 tanggal 25 Februari 2015 dan Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris &PPAT Mohammad Dalwan Ginting, SH,Sp.N (Turut Tergugat I) maupun Akta Jual beli (AJB) Nomor 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015, maka dapat juga dikatakan perjanjian tersebut tidak sah dan telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara;

9. Bahwa benar Penggugat mengetahui adanya salinan Akta persetujuan dan Kuasa Nomor : 20 tanggal 23 Desember 2014 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris Isa Aini Rahmawati, SH.,M.Kn Setelah Penggugat mengeluarkan dan menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam SuratUkur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 tercatat atas nama Hendra Witama (TergugatII)
10. Bahwa benar dengan tidak dapat diprosesnya permohonan balik nama kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) maka berkas permohonan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) telah dikembalikan kepada Penggugat melalui stafnya sebagaimana berita Acara penegembalian berkas Nomor: : 01/ND/HTPT/206 tanggal 22 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) serta Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1218/ Cjayanti sebagaimana diuraikan dalam surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 telah diserahkan kepada Hendra Witama (Tergugat II) sebagaimana surat permohonannya kepada Penggugat;
11. Bahwa Benar dengan adanya tindakan dan atau perbuatan Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dan Ny. Yunita Indajuni (Tergugat III) yang telah memberikan dan atau menyerahkan surat-surat yang tidak benar kepada Penggugat untuk menguasai tanah dan bangunan milik Hendra Witama

*Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



(Tergugat II) dalam penerbitan Akta Jual Beli (AJB) Nomor ; 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

12. Bahwa benar dengan melihat uraian sebagaimana diatas maka dalam Hal ini Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kewenangan penuh untuk membetalkan suatu perjanjian (Akta Jual Beli Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015) yang telah diterbitkan oleh Penggugat dengan berpedoman pada pasal 1233 KUHPerdara, Pasal 1313 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHPerdara sehingga sudah sepatutnya pembatalan permasalahan ini ddislesaikan melalui Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan domosili Perjanjian dibuat dan domisili Objek tanah dan Bangunan;

Demikian alasan-alasan Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat mohon agar sudi kiranya Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo ini dapat memutuskan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor 132, Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) yang diterbitkan oleh Penggugat adalah Cacat Hukum;
3. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mencabut dan atau membuat Akta jual Beli (AJB) Nomor 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dengan memberikan dan atau menyerahkan surat-surat yang tidak benar kepada Penggugat untuk menguasai tanah dan Bangunan milik Hendra Witama (Tergugat II) dalam penerbitan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015;

*Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) kepada Penggugat untuk diserahkan kembali kepada yang berhak sampai putusan ini mempunyai kekuatan Hukum yang tetap (inkrach);
6. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voerbaarbij voorraad) meskipun ada verzet, banding dan Kasasi sebagaimana yang tercantum dalam pasal 180 HIR;
8. Membebaskan seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara aquo ini kepada para Tergugat;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa gugatan penggugat telah ada perubahan gugatan dengan surat perubahan gugatan tanggal 01 September 2016 sebagai berikut :

Mengenai alamat/ domisili Tergugat II (Hendra Witama) di surat Gugatan halaman 1 (satu)

Dalam Surat Gugatan tercantum alamat sesuai KTP:

HENDRA WITAMA, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Akasia VIII/7-B-10 RT.008 RW. 004 Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Yang selanjutnya disebut sebagaiTergugat II

Direvisi/diperbaiki alamatnya berdasarkan domisili menjadi Menjadi :

HENDRA WITAMA, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan swasta, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Parahyangan Gold 116, Mediterania I Sentul City, Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang

*Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor. Yang selanjutnya disebut sebagaiTergugat II

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, untuk Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, untuk Tergugat II hadir Prinsipalnya, untuk Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, untuk Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya,

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengusahakan perdamaian antara kedua belah pihak maka sesuai ketentuan Perma No.1 tahun 2016, Majelis Hakim dengan Penetapannya No.132/Pdt.G/2016/PN.Cbi telah menunjuk **Dr. Indah Wastu kencana Wulan, SH. MH.** Sebagai Mediator untuk melakukan proses Mediasi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah melakukan proses Mediasi, ternyata Penggugat dan Para Tergugat telah gagal (tidak berhasil) mencapai kesepakatan dalam proses Mediasi yang telah ditempuh dari tanggal, 01 September 2016, dan sepakat untuk melanjutkan ke pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan tertanggal 26 Mei 2016 dan perbaikan gugatan tertanggal 01 September 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Tergugat II** mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat yang diajukan kemuka sidang tertanggal : 04 September 2016, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II membenarkan dalil Penggugat poin 5 yang mendalilkan "setelah menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Penggugat maka selanjutnya oleh Penggugat melalui Staffnya telah dimohonkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM)

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016

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)



Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam surat ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 19997 tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) kepada Kantor Badan pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) Ternyata ditemukan Fakta bahwa permohonan proses balik nama atas Setifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti tersebut tidak dapat diproses oleh Kantor Badan Pertanahan Nasioanl Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) sehubungan dengan adanya surat permohonan blokir oleh Hendra Witama (Tergugat II);

Bahwa pemblokiran yang dilakukan Tergugat II, Hal ini dikarenakan hak-hak hukum Tergugat II terlanggar, karena proses jual beli yang dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Penggugat adalah Cacat Hukum, karena selain dokumen yang dijadikan dasar dalam proses jual beli tersebut palsu dan atau yang dipalsukan oleh Tergugat III atau pihak-pihak lain yang berkepentingan, dengan demikian apakah Akta tersebut mempunyai kekuatan mengikat kepada Tergugat II jika dalam prosesnya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku;

3. Bahwa Tergugat II membenarkan dalil Penggugat poin 6 yang mendalilkan “ benar dengan tidak dapat diprosesnya balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti tersebut dikarenakan telah terjadi sengketa /permasalahan hukum antara Pembeli yaitu Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dengan Penjual yaitu Hendra Witama (Tergugat II) maka oleh pihak Kantor Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) telah mengadakan beberapa upaya mediasi akan tetapi tidak pernah dihadiri oleh pihak Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) selaku Pembeli;

Bahwa hadirnya Tergugat I dan pihak-pihak lain yang terkait dengan masalah ini menunjukkan dan membuktikan secara Hukum, Tergugat I telah melakukan kesalahan yaitu melakukan kerjasama Dengan Tergugat III, untuk melakukan manipulasi dan rekayasa dokumen dan keterangan, untuk melakukan proses agar jual beli dapat berjalan, padahal Tergugat II menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti kepada Notaris dan PPAT Mohammad Dalwan Ginting, SH,Sp.N (Turut Tergugat I) adalah untuk melakukan pengecekan

*Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



Sertifikat dikantor Badan Pertanahan Nasional atas Sertifikat milik Tergugat II tersebut;

4. Bahwa Tergugat II membenarkan Dalil Penggugat point 7 yang mendalilkan “benar berdasarkan keterangan dari Hendra Witama (Tergugat II) Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dan Ny. Yunita Indrajuni (Tergugat III) secara bersama-sama telah diduga melakukan tindak pidana memberikan keterangan palsu kedalam akta otentik dan atau pemalsuan yang erat hubungannya dengan penipuan dan atau penggelapan sebagaimana yang telah dilaporkan oleh Hendra Witama (Tergugat II) dipihak kepolisian Resor Bogor Sektor Sukaraja dengan laporan Polisi Nomor : LP/1388/B/XII/2015Sektor tanggal 07 Desember 2015 dan juga telah terjadi cacat hukum atas ketidakbenaran isi/kausal yang tercantum dalam Akta Kuasa Menjual Nomor : 58 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Notaris & PPAT Mohammad Dalwan Ginting SH,Sp.N (Turut Tergugat I) dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris & PPAT Mohammad Dalwan Ginting SH,Sp.N (Turut Tergugat I) yang isinya adalah jual beli tersebut telah lunas yang ternyata berdasarkan keterangan Hendra Witama (Tergugat II) Jual Beli Tersebut belumlah dinyatakan lunas, sehingga dapat dikatakan perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan yang diatur dalam pasal 1320 KUHP perdata;

Bahwa disini nyata-nyata perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat III, dan Turut Tergugat I, yang menyatakan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I telah lunas dibayarkan, pada faktanya sampai dengan saat ini Tergugat II selaku Penjual belum menerima pembayaran dari Tergugat I atas pelaksanaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 57 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris & PPAT Mohammad Dalwan Ginting,SH,Sp.N selaku Turut Tergugat I ;

5. Bahwa Tergugat II membenarkan dalil Penggugat poin 10 yang mendalihkan “benar dengan tidak dapat diprosesnya permohonan balik nama kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) maka permohonan berkas permohonan balik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) telah dikembalikan kepada Penggugat melalui stafnya sebagaimana berita Acara Pengembalian Berkas Nomor : 01/ND/HTPT/2016 tanggal 22 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh kepala kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut tergugat II) serta Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 telah di serahkan kepada Hendra Witama (Tergugat II) sebagaimana surat permohonannya kepada Penggugat;

Bahwa oleh karena proses jual beli yang dilakukan antara Tergugat II dan Tergugat I catat hukum, maka untuk menyelamatkan dokumen milik Tergugat II berupa Sertifikat Hak atas Tanah milik Tergugat II, maka layak dan patut dan sudah tepat apabila Penggugat menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1218/Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 kepada Hendra Witama selaku Tergugat II, selaku pemilik yang sah;

Bahwa Permohonan yang diajukan Tergugat II kepada Penggugat, dilakukan semata-mata untuk menyelamatkan Sertifikat milik Tergugat II atas hak kepemilikan atas tanah yang menjadi obyek sengketa, dari penguasaan pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dan seharusnya tanpa dimohonkan oleh Tergugat II, Penggugat berkewajiban menyerahkan kembali kepada Tergugat II, Penggugat berkewajiban menyerahkan kembali kepada Tergugat II Sertifikat tersebut, jika mengetahui adanya dokumen dokumen yang dijadikan oleh Tergugat I dan Tergugat III yang dijadikan dasar proses jual beli tersebut;

Maka berdasarkan uraian Jawaban yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini Tergugat II, Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan batal demi Hukum Akta Jual Beli (AJB) Nomor :161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 yang diterbitkan oleh Novidia Suwarko,SH,MKn;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam surat Ukur Nomor: 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 tetap berada dalam penguasaan Tergugat II;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim perkara perdata No. 132/Pdt.G/2016/PN.Cbi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 20 Oktober 2016 dan atas Replik tersebut Tergugat II tertanggal 18 Oktober 2016 telah mengajukan Duplik selengkapnya terlampir dalam berkas perkara dan telah termuat pula dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Kuasa Penggugat mengajukan surat-surat bukti diberi tanda P-1 sampai dengan P-9, berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-4 dan P-6, berupa Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selengkapnya sebagai berikut :

Bukti-bukti surat Penggugat I adalah sebagai berikut:

1. Asli dan fotocopi Surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1-XVII-PPAT-2009 tanggal 12 Februari 2009. Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.-I;
2. Asli dan fotocopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Penggugat beserta lampirannya . Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. -2;
3. Fotocopi dan fotocopi Salinan Akta Persetujuan dan Kuasa Nomor : 20 tanggal 23 Desember 2014 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Notaris Isa Aini Rahmawati,SH,M.Kn. Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. -3;
4. Fotocopi dan fotocopi Surat Keterangan Nomor : 12/NOT/XI/2015 tanggal 9 November 2015 yang dikeluarkan oleh Notaris Isa Aini

*Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rahmawati,SH,M.Kn. Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P. -4;

5. Asli dan fotocopi Surat Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) dan Penarikan Sertifikat Nomor : 07/PPAT-NS/2016 tanggal 18 Januari 2016 yang dibuat oleh Penggugat dan ditunjukan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor(Turut Tergugat III) Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.-5;
6. Fotokopi dan fotocopi Berita Acara Pengambilan Berkas Nomor : 01/ND/HTPT/2016 tanggal 22 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Turut Tergugat III). Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.-6;
7. Asli dan fotocopi Tanda Terima Berkas tertanggal 22 Januari 2016 kepada Tergugat III melalui Staf Penggugat Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.-7;
8. Fotokopi dan fotocopi Akta Surat Kuasa Nomor 58 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Mohammad Dalwan Ginting,SH,Sp.N. antara Tergugat I dengan Tergugat II. Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.-8;
9. Fotokopi dan fotocopi Akta Perjanjian Mengikat Jual Beli Nomor 57 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Mohammad Dalwan Ginting, SH,Sp.N antara Tergugat I dengan Turut Tergugat II. Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.-9;

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

1. Saksi **H. ADE BADRUJAMAN**, menerangkan :
 - Bahwa saksi adalah Staf kantor Notaris/PPAT Novidia Suwarko,SH,M.Kn.;
 - Bahwa Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dan Ny. Yunita Indarini (Tergugat III) pada tanggal 16 Oktober 2015 sekitar pukul 16.30 datang Kekantor Notaris/PPAT Novidia Suwarko,SH.M.Kn untuk dibuatkan Akta Jual Beli;

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dan Ny. Yunita Indarini (Tergugat III) datang, Novidia Suwarko selaku Notaris sudah pulang dan ketika dihubungi posisi sudah berada di Cibubur ;
 - Bahwa saksi pada saat itu menerima berkas yang dibawa oleh Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dan Ny. Yunita Indarini (Tergugat III) dan membuat tanda terimanya ;
 - Bahwa saksi menerima dan memfotocopy KTP Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dan Ny. Yunita Indarini (Tergugat III) ;
 - Bahwa saksi menerima Sertifikat Hak Milik Nomor 1218 atas nama Hendra Witama (Tergugat II) dengan luas tanah 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi);

 - Bahwa sepengetahuan saksi proses penerbitan Akta Jual Beli yang sudah lengkap syaratnya pembuatannya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas tidak ada tahapan pembayaran;
 - Bahwa pada saat penandatanganan Akta jual Beli Hendra Witama (Tergugat II) tidak hadir yang hadir hanya Ny. Surunala (Tergugat I) dan Ny. Yunita (Tergugat III);
 - Bahwa Saksi mengetahui bukti P-3 adalah berupa Fotokopinya;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Ibu Surunala Pangestu adalah sebagai penerima kuasa dan sebagai Pembeli;
 - Bahwa Saksi mengetahui tidak dapat diproses permohonan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1218/ Cijayanti dari Hendra Witama (Tergugat II) kepada Tergugat I Ny. Surunala Pangestu dikarenakan adanya permohonan blokir oleh Hendra Witama (Tergugat II) ;
 - Bahwa saksi mengetahui tidak dapat diprosesnya balik nama sertifikat tersebut karena adanya permasalahan hukum lalu sudah diupayakan perdamaian akan tetapi Tergugat I Ny. Surunala tidak pernah Hadir;
 - Bahwa sepengetahuan saksi untuk menerbitkan Akta jual Beli tidak di cek lokasinya lokasinya, yang dicek Sertifikatnya asli ;
2. Saksi Sdri SITI HILDA RACHMAN, menerangkan :
- Bahwa saksi adalah Staf kantor Notaris /PPAT Novidia Suwarko,SH,M.Kn.;
 - Bahwa Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dan Ny. Yunita Indarini (Tergugat III) pada tanggal 16 Oktober 2015 sekitar pukul 16.30 datang

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekantor Notaris/PPAT Novidia Suwarko,SH.M.Kn untuk dibuatkan Akta Jual Beli;

- Bahwa pada saat Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dan Ny. Yunita Indarini (Tergugat III) datang, Novidia Suwarko selaku Notaris sudah pulang dan ketika dihubungi posisi sudah berada di Cibubur ;
- Bahwa saksi pada saat itu menerima berkas yang dibawa oleh Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dan Ny. Yunita Indarini (Tergugat III) dan membuat tanda terimanya ;
- Bahwa saksi melihat Sertifikat Hak Milik Nomor 1218 atas nama Hendra Witama (Tergugat II) dengan luas tanah 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) sebelum di lakukan akta jual beli yang baru;
- Bahwa pada saat penandatanganan Akta jual Beli Hendra Witama (Tergugat II) tidak hadir yang hadir hanya Ny. Surunala (Tergugat I) dan Ny. Yunita (Tergugat III);
- Bahwa Saksi mengetahui tidak dapat diproses permohonan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1218/ Cijayanti dari Hendra Witama (Tergugat II) kepada Tergugat I Ny. Surunala Pangestu dikarenakan adanya permohonan blokir oleh Hendra Witama (Tergugat II) ;
- Bahwa saksi mengetahui tidak dapat diprosesnya balik nama sertifikat tersebut karena adanya permasalahan hukum lalu sudah diupayakan perdamaian akan tetapi Tergugat I Ny. Surunala tidak pernah Hadir;
- Bahwa sepengetahuan saksi untuk menerbitkan Akta jual Beli tidak di cek lokasinya lokasinya, yang dicek Sertifikatnya asli ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah pula mengajukan bukti-bukti tertulis yang setara, diberi tanda T-1 dan Bukti T-2, untuk T-1 berupa Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti T-2 berupa fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, selengkapnya sebagai berikut :

1. Fotokopi dan fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1218, atas nama HENDRA WITAMA yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor tanggal 28 September 1998. Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T- I;

2. Asli dan fotocopi Surat Tanda Penerimaan Laporan No. Pol : STPL/1388/B/XII/2015/SEKTOR dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Sektor Sukaraja pada tanggal 07 Desember 2015 . Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak menghadirkan Saksi di persidangan;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan dan di depan persidangan para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan untuk itu mohon putusan;

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 adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai pembatalan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor 132, Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) yang diterbitkan oleh Penggugat adalah Cacat Hukum

Menimbang bahwa berdasarkan jawab menjawab kedua belah pihak atas pokok gugatan, maka diperoleh fakta pengakuan sekurang-kurangnya bukan merupakan perselisihan hukum para pihak sebagai berikut ;

- Bahwa antara penggugat dan para tergugat telah melangsungkan suatu perikatan jual beli tanah dan telah di buat kan kesepakatan jual beli di hadapan notaris (penggugat).

*Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut telah pula diatur konsekuensi masing-masing pihak tentang prestasi dari masing-masing.
- Bahwa perikatan jual beli yang telah dibuat oleh penggugat adalah tanah hak milik Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor 132, Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) yang diterbitkan oleh Penggugat adalah Cacat Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab - menjawab kedua belah pihak atas pokok gugatan, maka diperoleh fakta sangkalan yang merupakan perselisihan hukum para pihak :

1. Tentang Akta Jual Beli perjanjian atau kontrak Tergugat I dan Tergugat II dan tergugat III dihadapan Penggugat selaku notaris apakah memang tidak benar adanya dan mengandung cacat hukum dalam proses pembuatannya.
2. Tentang tanggung jawab hukum para Tergugat berdasarkan dari gugatan Penggugat bahwa tergugat I, tergugat II dan Tergugat III telah melakukan suatu perbuatan melanggar hukum dalam pembuatan akta **yang dituangkan dalam** Akta jual beli Nomor Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor 132, Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor karena semua sudah sesuai syarat dan prosedur pembuatan sebuah akta dimaksud.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta pengakuan dan fakta sangkalan para pihak tersebut dikaitkan dengan petitum pokok penggugat, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan secara hukum dengan menetapkan pokok-pokok persoalan dalam perkara ini dengan mengajukan pertanyaan hukum sebagai berikut :

- Apakah Akta jual beli Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor 132, Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang

*Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor yang dibuat oleh Penggugat selaku pejabat notaris mengandung cacat hukum dalam pembuatannya. sehingga Tergugat I dan tergugat II dan Tergugat yang lain dapat dikatakan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pertanyaan hukum dimaksud, maka Majelis akan mempertimbangkan pokok persoalan sebagaimana dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat II, maka menjadi kewajiban hukum bagi penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya dengan mengajukan suatu alat bukti, sedangkan bagi para tergugat dapat mengajukan bukti lawan/tegen bewijs (Vide Pasal 163 HIR).

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo para pihak telah dipanggil secara patut dan sah dipersidangan dan untuk Tergugat I, dan Tergugat III, telah dipanggil secara patut namun tidak hadir dipersidangan sehingga majelis melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa kehadiran para tergugat tersebut sehingga tergugat tersebut dipandang tidak menggunakan haknya dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I, II dan Tergugat II .

Menimbang, bahwa selanjutnya dari dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil –dalil jawaban tersebut maka yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebagai berikut:

- Apakah akta yang dibuat oleh Penggugat cacat dalam pembuatannya sehingga perbuatan Tergugat I, II dan tergugat II tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu per satu pokok sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat, yaitu bukti P-1 sampai dengan P-9 dan mengajukan saksi dua orang yaitu saksi H. ade Badrujaman dan saksi Siti Hilda Rachman, sedangkan untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat II mengajukan bukti diberi tanda T-1 dan Bukti T-2, tersebut dan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, Apakah akta yang dibuat oleh Tergugat cacat dalam pembuatannya sehingga perbuatan Tergugat I dan tergugat II dan III tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum majelis mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat II tersebut dapat di tetapkan fakta-fakta hukum yang akan dijadikan panduan untuk menjawab Persoalan pertama tentang cacat hukum dari akta dimaksud dalam gugatan penggugat atau sebaliknya apakah akta tersebut sudah memenuhi sebagai akta otentik yang mempunyai mempunyai kekuatan bukti sempurna dan selama dalam pemeriksaan ini tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Menimbang bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum yang majelis konstantir dari fakta-fakta dipersidangan dapat disimpulkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah mengeluarkan dan atau menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor : 132 Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam surat Ukur Nomor 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) dan surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) :32.03.121.009.002-0246.0 adalah merupakan Akta Jual Beli (AJB) antara Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) SELAKU PEMBELI DENGAN Hendra Witama (Tergugat II) selaku Penjual;
- Bahwa Penggugat mengeluarkan dan atau menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 sebagaimana yang diuraikan

*Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada dalil angka 2 (dua) diatas adalah telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang mengenai tata cara prosedur penerbitan Akta Jual Beli yang mana segala kelengkapan surat-surat kepemilikan objek tanah diserahkan dikantor Penggugat oleh Ny. Yunita Indajuni (Tergugat III) yaitu berupa :

- ✓ Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/Cijayanti sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II)
- ✓ Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 58 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris &PPAT Mohammad Dalwan Ginting, SH Sp.N (Turut Tergugat I)
- ✓ Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tanggal 25 Februari 2015 dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Notaris & PPAT Mohammmad Dalwan Ginting, SH,Sp.N (Turut Tergugat I) yang isinya adalah Jual beli tersebut telah lunas;
- ✓ Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) :32.03.121.009.002-0246.0;
- ✓ Foto Copy KTP Penjual dan pembeli.
- ✓ Untuk itu juga, telah dilakukan penyeteroran Pajak kepada Negara atas adanya pelaksanaan transaksi Jual Beli dimaksud berupa : Surat Setoran Pajak (SSP), Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan(SSPD BPHTB),DII;
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor :132 Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1218/Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor :34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) DILAKUKAN DIKANTOR Penggugat oleh Ny. Surunala Pangestu (Tergugat II) yang bertindak selaku pembeli dan juga bertindak selaku Penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor : 58 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Akta Notaris & PPAT Mohammad Dalwan Ginting,SH,Sp.N (Turut Tergugat I) dan Akta Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 57 tanggal 25 Februari 2015 yang dikeluarkan dan atau

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



diterbitkan oleh Notaris & PPAT Mohammad Dalwan Ginting,SH,Sp.N (Turut Tergugat I)

- Bahwa setelah menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 dikeluarkan dan atau diterbitkan oleh Penggugat maka selanjutnya oleh Penggugat melalui Staffnya telah dimohonkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) kepada Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) . Ternyata diketemukan Fakta bahwa permohonan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1218/ Cijayanti tersebut tidak dapat diproses oleh Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) sehubungan dengan adanya surat permohonan blokir oleh Hendra Witama (Tergugat II);
- Bahwa dengan tidak dapat diprosesnya balik nama atas nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti tersebut dikarenakan telah terjadi sengketa / permasalahan Hukum antara Pembeli yaitu Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) dengan Penjual yaitu Hendra Witama (Tergugat II) maka oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) telah mengadakan beberapa upaya mediasi akan tetapi tidak pernah dihadiri oleh pihak Ny. Surunala Pangestu (Tergugat I) selaku Pembeli;

Menimbang bahwa dari fakta-fakta hukum diatas majelis akan mempertimbangkan pertanyaan yang relefan sebagai berikut dibawah ini.

Menimbang, bahwa yang dimaksud hubungan hukum dalam perkara ini adalah hubungan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara satu dengan yang lainnya yang secara tegas maupun secara implisit dinyatakan dalam suatu perikatan yang lahir baik karena Undang-undang maupun karena perjanjian termasuk juga yang dituangkan dalam Akta otentik maupun surat-surat lainnya.

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan fakta tersebut diatas maka Majelis akan menguraikan apa yang dimaksud dengan suatu akta sehingga mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak.

Menimbang yang dimaksud suatu akta adalah suatu tulisan yang dengan sengaja di buat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani sehingga memuat unsur-unsur penting dari akta tersebut ialah adanya



kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu, Sedangkan yang dimaksud akta otentik adalah suatu akta yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu dimana akta itu dibuatnya (Vide pasal 1868 BW). Bahwa menurut pasal 1870 BW bahwa suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang di muat didalamnya.

Menimbang bahwa untuk dapat dinyatakan sahnya akta otentik Akta Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor :132 Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1218/Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor :34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) haruslah memenuhi kriteria-kriteria yang termuat dalam Pasal 1320 BW yang menyebutkan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yaitu adanya Kesepakatan (consensus), Kecakapan, Suatu hal tertentu dan causa yang halal.

Menimbang, bahwa dipersidangan menunjuk pada bukti Asli dan fotocopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Penggugat beserta lampirannya . Selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P. -2; Fotocopi dan fotocopi Salinan Akta Persetujuan dan Kuasa Nomor : 20 tanggal 23 Desember 2014 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Notaris Isa Aini Rahmawati,SH,M.Kn. Selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P. -3; Fotocopi dan fotocopi Surat Keterangan Nomor : 12/NOT/XI/2015 tanggal 9 November 2015 yang dikeluarkan oleh Notaris Isa Aini Rahmawati,SH,M.Kn. Selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P. -4; Asli dan fotocopi Surat Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) dan Penarikan Sertifikat Nomor : 07/PPAT-NS/2016 tanggal 18 Januari 2016 yang dibuat oleh Penggugat dan ditunjukan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor(Turut Tergugat III) Selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P.-5; sebagaimana diajukan dalam bukti oleh Penggugat bahwa dalam akta tersebut ada data yang dipalsukan atau tidak benar atau berbeda yang diajukan oleh Tergugat III dan diberikan pada tergugat I selaku pembeli dan hal mana telah dibenarkan data yang tidak benar tersebut oleh penjual yaitu tergugat II dengan demikian majelis menilai ada salah satu akta yang salah atau dibuat dengan tidak sah.

*Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



Menimbang, bahwa dalam memperhatikan bukti dari gugatan tersebut Asli dan fotocopi Asli dan fotocopi Surat Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) dan Penarikan Sertifikat Nomor : 07/PPAT-NS/2016 tanggal 18 Januari 2016 yang dibuat oleh Penggugat dan ditunjukkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor(Turut Tergugat III) Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.-5; Fotokopi dan fotocopi Berita Acara Pengambilan Berkas Nomor : 01/ND/HTPT/2016 tanggal 22 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Turut Tergugat III). Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.-6; Asli dan fotocopi Tanda Terima Berkas tertanggal 22 Januari 2016 kepada Tergugat III melalui Staf Penggugat Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.-7; Fotokopi dan fotocopi Akta Surat Kuasa Nomor 58 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Mohammad Dalwan Ginting,SH,Sp.N. antara Tergugat I dengan Tergugat II. Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.-8; Fotokopi dan fotocopi Akta Perjanjian Mengikat Jual Beli Nomor 57 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Mohammad Dalwan Ginting, SH,Sp.N antara Tergugat I dengan Turut Tergugat II. Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.-9; yang pada pokoknya Penggugat menyatakan ada kesalahan pada akta tersebut data-data yang diberikan oleh tergugat III dan hal tersebut telah dilaporkan pada kepolisian sebagaimana bukti dari Asli dan fotocopi Surat Tanda Penerimaan Laporan No. Pol : STPL/1388/B/XII/2015/SEKTOR dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Sektor Sukaraja pada tanggal 07 Desember 2015 . Selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;

Menimbang bahwa menurut sifatnya Akta perikatan jual beli yaitu Akta Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor :132 Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1218/Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor :34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) yaitu perikatan jual beli tanah seharusnya merupakan akta Otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris/PPAT sebagaimana pasal 15 ayat 1 Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris sebagaimana dirubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 02 tahun 2014.

*Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa menunjuk Akta Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor :132 Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1218/Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor :34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) yaitu perikatan jual beli tanah sehingga menjadi sertifikat tersebut diatas dibuat tidak sebagaimana mestinya, data-data yang diberikan tidak sebagaimana mestinya sebagaimana keterangan penjual (tergugat II) dan telah dilakukan pemblokiran oleh Turut tergugat II Badan Pertanahan Nasional dan data yang diberikan berbeda dengan yang seharusnya, dan dilakukan oleh Tergugat III dan tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat selaku notaris tsetelah Majelis teliti ternyata tidak memenuhi salah satu dari keempat unsur sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 BW dan didalamnya ada syarat mateuil dalam perjanjian tersebut yang tidak dipenuhi yaitu mengacu pada pasal 1868 yaitu syarat akta otentik 1. Akta tersebut dibuat oleh door atau dihadapan ten overstaan seorang pejabat umum, 2. Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang, 3 pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk dibuat akta itu.

Menimbang, bahwa Akta yang dibuat oleh PPAT tidak boleh sembarangan bentuknya dan juga isinya yang standar ditetapkan oleh menteri dalam negeri bentuk akta itu ditetapkan dengan surat keputusan menteri dalam negeri nomor 104/dja/1977 yaitu penyempurnaan dan memperlengkapi bentuk akta yang ditetapkan PMA nomor 11 tahun 1961 akta yang ditetapkan bentuknya adalah jual beli, hibah dan tuka rmenudar dan saat ini mengenai akta PPAT yang berlaku adalah PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah , PP nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah.

Menimbang, bahwa majelis memperhatikan bahwa syarat subyektif dalam pasal 1320 BW yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya , cakap untuk membuat suatu perjanjian dan syarat objektid 9objeknya jelas, dan suatu sebab yang halal atau yang diperbolehkan) majelis meneliti bahwa oleh karena syarat subyektif Akta Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor : 132 Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dikenal

*Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1218/Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor :34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) yaitu perikatan jual beli tanah tidak terpenuhi yaitu tidak dilakukan oleh orang yang senyatanya ada atau bukan data pembeli dan penjual yang sebenarnya atau memberikan data-data yang tidak sah dihadapan pejabat yang sah meskipun ditandatangani oleh pejabat tersebut sebagaimana bukti dipersidangan, namun oleh karena kebenaran data yang diberikan adalah salah maka Akta Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor :132 Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1218/Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor :34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) untuk itu oleh karena bukan dihadapan penjual yang senyatanya yaitu perikatan jual beli tanah tersebut walaupun merupakan akta otentik akta yang demikian tersebut haruslah dinyatakan mengandung cacat yuridis.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan sangkalan dari Tergugat II yang menyatakan bahwa akta tersebut telah sesuai prosedur pembuatannya namun mendukung pembuktian dari Penggugat maka majelis mempertimbangkan penyangkalan yang demikian tidak perlu dipertimbangkan dan tidak beralasan hukum.

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas Penggugat telah pula membuktikan dirinya sebagai orang yang harus dilindungi haknya sedangkan penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dihadapan Penjual yang senyatanya maka majelis hakim memperhatikan peraturan kepala badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan PP nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT memperhatikan pula Undang-undang nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas undang-undang nomor 21 tahun 1997 tentang bea perolehan hak atas tanah maka akta dimaksud yang dibuat mengandung cacat yuridis.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatannya.

*Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menjelaskan bahwa: "tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", hal mana menurut doctrine bentuk-bentuk kerugian dapat di bedakan atas dua bentuk yakni:

- Kerugian materiil
- Kerugian immaterial

Menimbang, bahwa ganti kerugian dalam hukum perdata (mengacu pada Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata) adalah mengembalikan penggugat ke dalam keadaan yang semula sebelum kerugian yang ditimbulkan oleh tergugat terjadi. Dalam hukum perdata ganti kerugian bisa dimintakan setinggi tingginya (tidak ada jumlah minimum dan maksimum) mencakup kerugian materil dan kerugian immaterial. Kerugian materil yaitu kerugian yang bisa dihitung dengan uang, kerugian kekayaan yang biasanya berbentuk uang, mencakup kerugian yang diderita dan sudah nyata-nyata ia derita. Sedangkan kerugian immaterial/kerugian idiil atau kerugian moril, yaitu kerugian yang tidak bisa dinilai dalam jumlah yang pasti. Misalnya rasa ketakutan, kehilangan kesenangan atau cacat anggota tubuh dll.

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan dari tergugat I,II dan dibantu tergugat III memberikan data yang salah kepada penggugat dalam menerbitkan akta adalah mengandung cacat yuridis oleh karena itu dapat pula disimpulkan Tergugat I dan tergugat II, III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang bahwa berdasarkan peristiwa hukum yang telah diuraikan tersebut Majelis dapat menyimpulkan bahwa telah terjadi suatu perbuatan yang sifatnya perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi penggugat.

Menimbang Bahwa, selanjutnya karena perbuatan oleh para tergugat telah dapat dibuktikan dengan akta yang telah dinyatakan mengandung cacat yuridis/cacat hukum dalam pembuatannya sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas maka dengan sendirinya atas perbuatan dari mereka para tergugat tersebut haruslah dibebani untuk membayar ganti rugi.

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh sebab itu terhadap uraian pertimbangan sepanjang mengenai pertanyaan hukum tentang perbuatan melawan hukum akan digunakan untuk mempertimbangkan petitum Penggugat yang secara yuridis relevan dengan pokok persoalan diatas

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bagian demi bagian dari masing-masing Petitum yang dimohonkan sebagaimana dalam gugatan.

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum **point 2** yang mohon Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor 132, Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) yang diterbitkan oleh Penggugat adalah Cacat Hukum dalam pembuatannya majelis telah mempertimbangkan pada pembahasan terhadap surat-surat bukti tersebut yang mana telah dipertimbangkan terbukti keabsahannya bahwa pembuatan akta dimaksud mengandung cacat yuridis atau cacat hukum karena itu sepanjang terhadap **petitum point 2** patut untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa terhadap **Petitum point 3** yang memohon untuk Memerintahkan kepada Penggugat untuk mencabut dan atau membuat Akta jual Beli (AJB) Nomor 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa petitum poin 4 yang mohon untuk dinyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dengan memberikan dan atau menyerahkan surat-surat yang tidak benar kepada Penggugat untuk menguasai tanah dan Bangunan milik Hendra Witama (Tergugat II) dalam penerbitan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 5 Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) kepada Penggugat untuk diserahkan kembali kepada yang berhak sampai putusan ini mempunyai kekuatan Hukum yang tetap (inkracht);

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016

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)



Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa petitum poin 7 Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap putusan ini majelis mempertimbangkan petitum poin 7 tersebut patut untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa terhadap **Petitum point 8** yang isinya untuk memohon Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voerbaarbij voorraad) meskipun ada verzet, banding dan Kasasi sebagaimana yang tercantum dalam pasal 180 HIR putusan serta merta dikarenakan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 180 Ayat 1 HIR maka petitum poin 8 haruslah ditolak

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 10 menghukum para tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, oleh karena Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini sehingga petitum poin 9 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian dan pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap surat – surat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan, Majelis Hakim hanya mempertimbangkan surat – surat bukti yang relevan dengan pokok persengketaan perkara ini, sedangkan surat bukti yang tidak relevan dan surat-surat bukti yang tidak ada aslinya dan tidak didukung oleh alat – alat bukti yang lain, maka tidak dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa majelis hakim menyadari putusan yang majelis bacakan hari ini adalah adil bagi salah satu pihak namun belum tentu adil bagi pihak lain karena keadilan yang haqiqi hanyalah milik Allah tuhan yang maha pemberi keadilan, sehingga majelis hakim sebagai manusia biasa hanya berupaya semaksimal mungkin memberikan rasa keadilan menurut peraturan perundang-undangan dengan harapan bisa dimengerti semua pihak.



Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1320 BW, 1365 BW, Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris sebagaimana dirubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 02 tahun 2014, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah, HIR dan ketentuan - ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi Jalan Pajajaran Nomor 132, Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) yang diterbitkan oleh Penggugat adalah Cacat Hukum;
3. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mencabut dan atau membuat Akta jual Beli (AJB) Nomor 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dengan memberikan dan atau menyerahkan surat-surat yang tidak benar kepada Penggugat untuk menguasai tanah dan Bangunan milik Hendra Witama (Tergugat II) dalam penerbitan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 161/2015 tanggal 21 Oktober 2015;
5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1218/ Cijayanti sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 34022/1997 tanggal 12 Desember 1997 tercatat atas nama Hendra Witama (Tergugat II) kepada Penggugat untuk diserahkan kembali kepada yang berhak sampai putusan ini mempunyai kekuatan Hukum yang tetap (inkracht);
6. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini sebesar Rp2.566.000,- (dua juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah)
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

*Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Kamis tanggal 09 Februari 2016 oleh kami, Bambang Setyawan, SH.,MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Ni luh Sukmarini,SH.,MH. dan Andri Falahandika A, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 14 Februari 2016 oleh kami, Bambang Setyawan, SH.,MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Ni luh Sukmarini,SH.,MH. dan Andri Falahandika A, SH., MH. sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Sri Gusliawatni, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong dan Kuasa Penggugat dan Tergugat II, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ni luh Sukmarini., S.H.,M.H.

Bambang Setyawan,S.H.,M.H.

Andri Falahandika A, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sri Gusliawatni, S.H.

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2016/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya proses	Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.2.425.000,-
4. PNPB Panggilan	Rp. 25.000,-
5. Biaya P.S	Rp. -
6. Redaksi	Rp. 5.000,-
7. Materai	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp,2.566.000,-