



PUTUSAN

Nomor 136/Pdt.G/2023/PN Bgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ARY JUMINDO, bertempat tinggal di Buana Amalia Residence No. 10, Kedung Waringin, Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Elsy Suzana, S.H., Niken Oktaviani, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari Firma Hukum Elsy Suzana, S.H & Rekan, beralamat di Jl. Sindang Resmi No. 17, Kelurahan Bondongan, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor 16131, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2023, sebagai **PENGGUGAT**

Lawan

LAI TJHIN TJHIN, bertempat tinggal di Jl. Johar Hijau Raya No. 5 Bgm Pantai Indah Kapuk, Kamal Muara, Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Boyke Siregar, S.H., dan kawan-kawan Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jl. Garuda No.96 Rw.6, kel. Gunung Sahari Selatan, Kec. Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2023, sebagai **TERGUGAT I**

MULFIZAR MUCHLIS, bertempat tinggal di Jl. Kenanga No. 16 Rt 003 Rw 008, Kebon Kalapa, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, sebagai **TERGUGAT II**

YAN ARMIN, bertempat tinggal di Jl. Pluit Karang Barat Blok P2 Selatan No. 101a, Kamal Muara, Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Boyke Siregar, S.H., dan kawan-kawan Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jl. Garuda No.96 Rw.6, kel. Gunung Sahari Selatan, Kec. Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2023, sebagai **TERGUGAT III**

YOHANNES BUDI KRISTANTO, bertempat tinggal di Vila Bogor Indah 3 Ruko Blok Ab 1 No. 12a, Kedung Halang, Bogor Utara, Kota

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Stefanus Agung M, S.H., CLA dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2023, sebagai **TERGUGAT IV**;

BADAN PERTANAHAN NASIONALAL cq. KEPALA BPN KOTA BOGOR, tempat kedudukan Jl. Ahmad Yani No. 41, Tanah Sareal, Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Drs. Mukhtar Halomoan R, M.Si dan kawan-kawan, dari Kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Bogor, beralamat di Jl. Ahmad Yani No. 41 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2023, sebagai **TURUT TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 21 September 2023 dalam Register Nomor 136/Pdt.G/2023/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah sesuai dengan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073 dan Surat Ukur Nomor: 122/ Kedung Waringin/ 2015, seluas 72 meter persegi, Sertifikat tertulis atas nama Ary Jumindo, yang terletak di:

Provinsi : Jawa Barat ;
Kota : Bogor;
Kecamatan : Tanah Sareal;
Kelurahan : Kedung Waringin;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Timur : Tanda batas patok beton yang ditunjukkan Sdr. Taufik
Selatan : Tanda batas patok beton yang ditunjukkan Sdr. Taufik
Barat : Tanda batas patok beton yang ditunjukkan Sdr. Taufik

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Tanda batas patok beton yang ditunjukan Sdr. Taufik

2. Bahwa sejak Penggugat membeli rumah tersebut pada tanggal 20 Juli 2017, maka Penggugat beserta keluarga telah tinggal di rumah tersebut, dan pada sekitar bulan Februari tahun 2018 mulai mengenal dan selanjutnya berteman baik dengan Tergugat II sebagai sesama pedagang di Pasar Kebun Kembang;
3. Bahwa selayaknya pertemanan, maka antara Penggugat dan Tergugat II sering bersilaturahmi dan Penggugat sama sekali tidak pernah berfikir negatif kepada Tergugat II, apalagi Tergugat II pernah mengajak Penggugat untuk meninjau usahanya di bidang pakaian remaja yang berada di Kota lain (Manado);
4. Bahwa kurang lebih sekitar awal bulan Maret 2018 Tergugat II mengeluhkan kepada Penggugat mengenai kondisi usaha Tergugat II yang pada saat itu dalam kesulitan, dan sedang menunggu proses pencairan dana sebesar Rp. 12.000.000.000,00 (*dua belas miliar rupiah*) dari pihak Bank Mandiri untuk kembali memajukan usahanya;
5. Bahwa sekitar dua minggu kemudian, tiba-tiba Tergugat II berkunjung ke rumah Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I, dan memperkenalkan Tergugat I kepada Penggugat sebagai rekannya dimana pada saat itu tanpa rasa curiga sedikitpun Penggugat mengizinkan Tergugat II dan Tergugat I melihat-lihat rumah Penggugat, dan pada saat itu tidak ada pembicaraan apapun antara Penggugat dengan Tergugat I, hanya sekedar berkeliling melihat-lihat rumah Penggugat saja yang Penggugat kira karena keduanya menyukai desain rumah Penggugat;
6. Bahwa pada hari selanjutnya, lagi-lagi Tergugat II -- *tetapi tanpa Tergugat I*-- mendatangi kembali Penggugat yang kebetulan pada saat itu sedang berjualan di toko, dan menceritakan kepada Penggugat bahwa Tergugat I adalah teman yang akan membantu Tergugat II dalam memberikan pinjaman uang tunai kepadanya, asalkan adanya Jaminan berupa Sertifikat rumah dan Tergugat II memohon bantuan kepada Penggugat untuk sementara waktu bisa meminjamkan sertifikat rumah Penggugat karena Sertifikat rumah Tergugat II sedang dijaminkan di Bank Mandiri;
7. Bahwa atas keinginan tersebut, jelas-jelas Penggugat menolaknya dengan alasan bahwa sertifikat rumah tersebut dipegang oleh Istri Penggugat, akan tetapi Tergugat II malah mendatangi rumah Penggugat dalam rangka

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



menemui Istri Penggugat, untuk kemudian terus merayu bersama-sama dengan istrinya yang bernama IDA FARIDA, dan memohon kembali kepada Penggugat dan Istri Penggugat agar bersedia meminjamkan sertifikat rumah dan berjanji akan mengembalikan hanya dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan agar usahanya bisa terselamatkan dan berjalan kembali;

8. Bahwa karena Tergugat II dan Istrinya merasa kasihan apalagi pada saat itu bertepatan dengan akan datangnya bulan puasa Tahun 2018, akhirnya dengan niat baik Penggugat menyerahkan Sertifikat rumahnya yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073, seluas 72 meter persegi, sesuai Surat Ukur Nomor: 122/ Kedung Waringin/ 2015, tertulis atas nama Ary Jumindo, kepada Tergugat II dan Istrinya;

Dan pada saat itu Tergugat II dan Istrinya lagi-lagi berjanji dan menyatakan tidak usah khawatir dan akan segera mengembalikannya dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan, tanpa akan ada masalah dikemudian hari;

9. Bahwa keesokan harinya pada tanggal 23 Maret 2018, meskipun Sertifikat telah diserahkan oleh Penggugat, tanpa diduga Tergugat II dan Istrinya datang kembali ke rumah Penggugat dan meminta kepada Penggugat dan Istri Penggugat untuk ikut bersama Tergugat II ke Notaris, dengan alasan agar Sertifikat Penggugat tersebut aman;

10. Bahwa tanpa ada rasa curiga sedikitpun, akhirnya Penggugat dan Istri Penggugat memenuhi keinginan Tergugat II dan ikut bersama Tergugat II, yang ternyata pada saat itu Tergugat II membawa Penggugat dan Istri bertemu Tergugat I di tempat TERGUGAT III, yakni Kantor Notaris Yan Armin, SH., di Daerah Jakarta Utara;

Pada saat di Kantor Tergugat III, Penggugat dan Istri langsung diminta untuk menandatangani surat-surat yang sudah disiapkan oleh Tergugat I dan Tergugat III, tanpa Penggugat beserta Istri diberi kesempatan untuk membacanya, meskipun Penggugat telah meminta kepada Tergugat III untuk membacanya sendiri terlebih dahulu sebelum penandatanganan surat-surat tersebut;

Alhasil Penggugat sama sekali tidak mengetahui surat-surat apa saja yang telah ditandatanganinya bersama dengan Istri di Kantor Tergugat III tersebut;

11. Bahwa atas penyerahan sertifikat tersebut, Penggugat tidak pernah menerima uang apapun dari Tergugat I maupun Tergugat II, bahkan saat itu

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak pernah mengetahui besarnya uang pinjaman yang telah diterima Tergugat II dari Tergugat I;

12. Bahwa setelah berjalan hampir 1 (satu) bulan, maka sesuai janji diawal, Penggugat menemui Tergugat II untuk meminta Sertifikat rumahnya dikembalikan, namun pada saat itu Tergugat II memohon perpanjangan waktu selama 1 (satu) bulan lagi, dan tanpa rasa curiga sedikitpun Penggugat percaya dan memberi toleransi kembali;
13. Bahwa 1 (satu) bulan kemudian setelahnya, Penggugat kembali mendatangi rumah Tergugat II untuk meminta sertifikat rumah lagi, dan saat itu Tergugat II malahan memberikan cek kepada Penggugat dari Bank Mandiri No. HJ 358149, tertanggal 22 Juni 2018, dengan nominal sebesar Rp 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), dan mengajak Penggugat untuk mencairkan uang tersebut di Bank dimana uangnya akan digunakan untuk bersama-sama Tergugat II mengambil kembali Sertifikat HGB No. 2073 di Tergugat III, dimana faktanya atas cek tersebut ternyata ditolak oleh Bank Mandiri karena dana tidak mencukupi, yang mana baru Penggugat ketahui pada keesokan harinya;
14. Bahwa sejak saat itu, Tergugat II sudah sulit dihubungi dan walaupun Penggugat mendatangi ke rumah Tergugat II, Istri Tergugat II selalu beralasan kalau Tergugat II tidak pulang-pulang dan meninggalkan dia;
15. Bahwa sampai akhirnya tiba-tiba pada tanggal 28 Juli 2023 dan tanggal 7 Agustus 2023, Penggugat menerima Surat Peringatan dari Tergugat I yang memerintahkan untuk segera mengosongkan lahan dan menyerahkan kunci rumah milik Penggugat karena rumah dan tanah tersebut sudah menjadi atas nama Tergugat I;
16. Bahwa atas peristiwa tersebut Penggugat terkejut dan berupaya mempertahankan dan menguasai rumah tersebut sambil terus berusaha mencari Tergugat II, namun alhasil setiap kali mendatangi rumah Tergugat II untuk minta pertanggung-jawabannya Penggugat hanya bisa bertemu dengan Istrinya saja tanpa pernah bisa bertemu dengan Tergugat II;
17. Bahwa akhirnya untuk melindungi hak-hak Penggugat, maka pada tanggal 10 Agustus 2023, Penggugat telah membuat Surat Pengaduan ke Polresta Bogor atas dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Tergugat II, sebagaimana Bukti Pemberitahuan Perkembangan Hasil

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr

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

Penelitian Laporan/Pengaduan No. SP2HP/1643/VIII/2023/Dat Reskrim
tertanggal 30 Agustus 2023;

18. Bahwa kemudian pada tanggal 30 Agustus 2023 terjadi peristiwa pendobrakan atas rumah milik Penggugat oleh orang-orang tidak dikenal yang ternyata merupakan orang-orang suruhan Tergugat I, sebagaimana bukti Surat Perintah Kerja dan Kuasa tertanggal 7 Juli 2023, bahkan saat ini orang-orang suruhan Tergugat I tersebut, telah mengeluarkan semua barang-barang milik Penggugat dari rumah tersebut secara sepihak;
19. Bahwa atas dasar kejadian diatas, akhirnya Penggugat baru mengetahui ternyata Tergugat I telah membaliknamakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073 atas nama Ary Jumindo (Penggugat) menjadi atas nama Lai Tjhin Tjhin (Tergugat I) atas dasar adanya Akta Jual Beli No. 114/2019 tanggal 10 Juli 2019, yang dikeluarkan oleh Tergugat IV selaku Notaris dan PPAT Kota Bogor, yang dokumennya Penggugat dapatkan dari Kepala RT Perumahan Bumi Amalia Residence selaku pihak yang menyaksikan pendobrakan rumah Penggugat;
20. Bahwa adapun dasar / alas hukum pembuatan Akta Jual Beli No. 114/2019 tanggal 10 Juli 2019, yang telah ditandatangani sendiri oleh Tergugat I atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 11 Februari 2019 No. 69 yang dibuat oleh Tergugat III;
21. Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui adanya Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 11 Pebruari 2019 No. 69 yang dibuat oleh Tergugat III tersebut, apalagi untuk menandatangani, karena Penggugat terakhir kali bertemu Tergugat I adalah pada Tahun 2018;
22. Bahwa Penggugat pun hanya pernah bertemu 1 (*satu*) kali dengan Tergugat III dan itupun sebagaimana uraian poin 7 dan 8 diatas, Penggugat hanya diminta untuk menandatangani saja tanpa mengetahui isinya, yang belakangan ini baru Penggugat ketahui ternyata berupa Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018 dan Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018;
23. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka nyata-nyata tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah merekayasa seolah-olah Penggugat melakukan penandatanganan atas:
 - a. Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



- b. Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018
- c. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 11 Pebruari 2019 No. 69;

Adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

24. Bahwa adapun jika benar – *a quad non*— Penggugat mengetahui adanya Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018 dan Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018, seharusnya Tergugat I dapat membuktikan terlebih dahulu berdasarkan Putusan Pengadilan atas dasar Penggugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;

Dan untuk itu Penggugat *mensomeer* Tergugat I untuk membuktikan jika Penggugat telah menerima uang pinjaman tersebut;

25. Bahwa lebih jauh lagi, adapun jika benar –*a quad non*— Penggugat mengetahui adanya Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018 dan Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018, maka Penggugat tidak akan melakukan renovasi besar-besaran terhadap rumah tersebut yang nilainya mencapai sekitar Rp 247.958.300,- (*dua ratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus rupiah*);

26. Bahwa jelas terdapat kejanggalan dan nampak adanya itikad tidak baik/ rekayasa atas dibuatnya Akta-Akta sebagai berikut:

- a. Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018
- b. Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018
- c. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 11 Pebruari 2019 No. 69; dan
- d. Akta Jual Beli No. 114/2019 tanggal 10 Juli 2019;

Karena jelas sangat aneh jika benar Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas rumah tersebut, mengapa baru sekarang – *tahun 2023* – Tergugat I mau mengambil alih rumah tersebut, dan telah membiarkan Penggugat selama hampir 4 (*empat*) tahun ini untuk menghuni bahkan merenovasi rumah yang telah menghabiskan biaya sekitar Rp 247.958.300,- (*dua ratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus rupiah*), termasuk membiarkan Penggugat untuk terus membayar IPL sejak tahun 2018 sampai dengan saat ini tahun 2023;

27. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dan oleh karena dasar hukum peralihan hak dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat I adalah atas dasar yang tidak sah dan melawan hukum, maka kepada Turut Tergugat, sebagai Badan Pertanahan Nasional sepatutnya melakukan

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencoretan nama pada Buku Tanah/Warkah Tanah dan mengembalikan kembali seperti semula atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073 dari atas nama **LAI TJHIN TJHIN** – Tergugat I – menjadi seperti sedia kala, yakni atas nama **ARY JUMINDO** – Penggugat -- atas dasar Putusan ini, karena telah dibuat atas dasar mengandung cacat hukum / batal demi hukum;

28. Bahwa karena gugatan ini diajukan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka sudah seharusnya dibebankan tanggungjawab membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat dengan ini mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa, mengadili dan memutuskan Perkara ini, berkenan memberi putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai dengan yang tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073 dan Surat Ukur Nomor: 122/ Kedung Waringin/ 2015, seluas 72 meter persegi, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kecamatan Tanah Sareal, Kelurahan Kedung Waringin, Kota Bogor, atas nama Ary Jumindo, dengan batas-batas sebagai berikut:
Timur : Tanda batas patok beton yang ditunjukkan Sdr. Taufik
Selatan : Tanda batas patok beton yang ditunjukkan Sdr. Taufik
Barat : Tanda batas patok beton yang ditunjukkan Sdr. Taufik
Utara : Tanda batas patok beton yang ditunjukkan Sdr. Taufik
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau Batal Demi Hukum atas:
 - a. Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018
 - b. Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018
 - c. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 11 Februari 2019 No. 69; dan
 - d. Akta Jual Beli No. 114/2019 tanggal 10 Juli 2019.
 - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073, seluas 72 meter persegi, sesuai Surat Ukur Nomor: 122/ Kedung Waringin/ 2015 atas nama **LAI TJHIN TJHIN**;

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr

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

5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan rumah dalam keadaan kosong dan dalam kondisi seperti sedia kala kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073, seluas 72 meter persegi, sesuai Surat Ukur Nomor: 122/ Kedung Waringin/ 2015 kepada Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan Pencoretan nama pada Buku Tanah / Warkah Tanah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073 atas nama Lai Tjhin Tjhin dan mengembalikan seperti sedia kala menjadi atas nama Ary Jumindo;
8. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV, untuk secara tanggung renteng membayar biaya-biaya yang timbul atas Perkara ini;

ATAU : Apabila Pengadilan Negeri Bogor berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya tersebut, terhadap Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat masing-masing datang menghadap Kuasanya/wakilnya tersebut, sedangkan Tergugat II tidak datang menghadap dan tidak menunjuk kuasanya untuk menghadap persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan masing-masing tertanggal 29-9-2023 12-10-2023 dan 27-10-2023;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I

DALAM EKSEPSI

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



GUGATAN ERROR IN PERSONA

- Bahwa Tergugat I dan Penggugat adalah pihak yang mempunyai hubungan hukum atas dasar itikad baik dan kebebasan berkontrak menurut pasal 1338 KUH Perdata, perlu diketahui ada 3 (tiga) buah perjanjian yang lahir antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu:
 - a. Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018;
 - b. Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018;
 - c. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.69 tertanggal 11 Pebruari 2019;
- Bahwa ketiga Akta tersebut dibuat, dibacakan dan ditandatangani dihadapan YAN ARMIN, S.H. Notaris di Kota Jakarta Utara *in casu* Tergugat III dalam keadaan sadar, sehat, dan tanpa paksaan dari pihak manapun, sehingga tidak mungkin Penggugat bersedia menandatangani 3 (tiga) akta perjanjian tanpa adanya keinginan secara lahir dan bathin dari dirinya sendiri;
- Bahwa jika menelaah dari kronologi kejadian pada gugatan Penggugat dari angka 1 sampai dengan angka 14 adalah hubungan hukum antara Penggugat dan MULFIZAR MUCHLIS *in casu* Tergugat II yang diketahui mempunyai hubungan yang sangat akrab sehingga Penggugat bagaimanapun juga bersedia bekerja sama dengan Tergugat II untuk menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2073 dan Surat Ukur No: 122/Kedung Waringin/2015, seluas 72 meter persegi atas nama Penggugat kepada Tergugat I tentu saja ada uang yang dikeluarkan oleh Tergugat I terhadap penyerahan tanah dan bangunan tersebut sebagai jaminan, sebagaimana tercantum dalam akta telah diserahkan uang senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sehingga akta tersebut sekaligus menjadi tanda terima yang sah bagi Tergugat I, bagaimanapun Tergugat I tidak mengetahui siapa yang memakai uang tersebut, apakah Penggugat ataupun Tergugat II karena hubungan hukum Tergugat I hanya sebatas kepada Penggugat sebagai penjamin hutang;
- Bahwa pun jika Penggugat merasa dirugikan akibat perbuatan Tergugat II maka sudah benar dan tepat jika Penggugat membuat laporan polisi kepada Tergugat II dengan dugaan penipuan dan penggelapan, namun perlu Penggugat pahami, Tergugat I tidak pernah memberikan iming-iming atau tipu muslihat agar Penggugat mau menyerahkan jaminan tersebut;

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



- Bahwa karena Tergugat I telah mengeluarkan uang sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) atas penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2073 dan Surat Ukur No: 122/Kedung Waringin/2015, seluas 72 meter persegi atas nama Penggugat, karenanya Tergugat I dapat dikategorikan sebagai Pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum;
- Bahwa karena nyata-nyata kronologi gugatan Penggugat pada angka 15 sampai dengan angka 22 hanyalah tentang akibat hukum atas kesepakatan yang harus dilakukan Penggugat berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga dalam gugatannya, Penggugat pun mengakui bahwa kerugiannya diakibatkan Tergugat II dan bukan karena perbuatan Tergugat I sebagai pembeli beritikad baik, **maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Gugatan ini cacat hukum karena *error in persona* dan mengeluarkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya;**

GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

- Bahwa Gugatan ini dilandasi akibat perbuatan hukum Tergugat II kepada Penggugat yang dirasa merugikan Penggugat, namun disisi lain malah menyeret Tergugat I yang dengan itikad baik ingin membantu Penggugat, walaupun oleh karena tidak ditepatinya janji Tergugat II kepada Penggugat, sehingga sebagai akibat hukum dari perjanjian, Penggugat harus menyerahkan kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2073 dan Surat Ukur No: 122/Kedung Waringin/2015, seluas 72 meter persegi kepada Tergugat I;
- Bahwa seharusnya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan kepada Tergugat II tanpa melibatkan Tergugat I karena dalam positanya, Penggugat nyata-nyata menerangkan tentang perbuatan Tergugat II yang diduga melawan hak hukum Penggugat, sedangkan Tergugat I hanya melaksanakan akibat hukum perjanjian yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan YAN ARMIN, S.H. Notaris di Kota Jakarta Utara;
- Bahwa seharusnya gugatan perbuatan melawan hukum diajukan kepada Tergugat II sebagai pihak yang diduga melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



1365 KUH Perdata : ***“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*** Dan BUKAN kepada Tergugat I yang melaksanakan perbuatannya sebagai akibat dari perjanjian dengan Penggugat sebagaimana dimaksud Pasal 1338 KUH Perdata ***“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”***;

- Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat pun tidak menyertakan dasar hukum Pasal 1365 KUH Perdata dalam posita perbuatan melawan hukum dimaksud dan hanya menceritakan tentang dugaan perbuatan melawan hukum Tergugat II kepada Penggugat, maka seharusnya petitum gugatan Penggugat meminta ganti kerugian kepada Tergugat II atas kerugian Penggugat, namun anehnya pada petitum Penggugat meminta membatalkan seluruh apa-apa yang telah diperjanjikan Penggugat kepada Tergugat I dalam akta otentik yang dibuat dihadapan YAN ARMIN, S.H. Notaris di Kota Jakarta Utara, terkecuali jika ada dugaan persekongkolan jahat antara Penggugat dengan Tergugat II terhadap itikad baik Tergugat I yang telah mengeluarkan uang Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), maka gugatan ini tidak jelas, gelap, dan didasari itikad buruk;
- Bahwa M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian obscur libel yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), gugatan tersebut yakni syarat formil dan syarat materiil sesuai dengan Pasal 8 nomor 3 Rv (Reglement of de Rechtsvordering). Apabila suatu gugatan mengandung kecacatan baik formil maupun materiil, maka gugatan tersebut akan ditolak atau tidak dapat diterima. Syarat Materiil: dasar gugatan atau dasar tuntutan (fundamentum petendi), dan tuntutan (petitum) penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut Adapun arti gugatan yang cacat formil menurut M. Yahya adalah:

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



- a. **gugatan tidak memiliki dasar hukum;**
 - b. **gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi** atau plurium litis consortium;
 - c. **gugatan mengandung cacat atau obscur libel;** atau
 - d. gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolute atau relatif dan sebagainya.
- Berdasarkan alasan-alasan hukum diatas **maka patutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan posita gugatan penggugat tidak sesuai dengan petitum gugatan, gugatan tidak memiliki dasar hukum, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan kabur (*obscur libel*) dan patut ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;**

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat I menolak semua dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I dalam jawaban ini;
- Bahwa benar Tergugat I bertemu dengan Penggugat dan isteri Penggugat di kantor Tergugat III yaitu kantor Notaris YAN ARMIN, S.H. di daerah Jakarta Utara;
- Bahwa tidak benar Penggugat tidak diberi kesempatan untuk membaca Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018 dan Akta Pengosongan No.201 tertanggal 23 Maret 2018, bahkan sesuai tugas dan tanggung jawabnya Tergugat III selaku Notaris wajib membacakan dihadapan penghadap agar dipahami, untuk kemudian disetujui dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat I, adapun pada angka 8 Gugatan, Penggugat telah mengakui menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2073/Kedung Waringin untuk dijaminkan sehingga tidak mungkin Penggugat tidak mengerti apa-apa yang diperjanjikan kepada Tergugat I adalah mengenai Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2073/Kedung Waringin milik Penggugat;
- Bahwa benar Tergugat I dan Penggugat dengan persetujuan isteri Penggugat adalah pihak yang mempunyai hubungan hukum atas dasar itikad baik dan kebebasan berkontrak menurut pasal 1338 KUH Perdata, perlu diketahui ada 3 (tiga) buah perjanjian yang lahir antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu:

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018;
- b. Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018;
- c. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.69 tertanggal 11 Pebruari 2019;

- Bahwa benar Tergugat I menyampaikan 2 (dua) kali surat peringatan pada tanggal 28 Juli 2023 dan tanggal 7 Agustus 2023 kepada Penggugat agar mengosongkan dan menyerahkan kunci rumah kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018 dan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.69 tertanggal 11 Pebruari 2019 jo. Akta Jual Beli No. 114/2019 tanggal 10 Juli 2019 oleh YOHANES BUDI KRISTANTO Notaris/PPAT di Kota Bogor;
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak juga mengindahkan 2 (dua) kali surat peringatan untuk mengosongkan dan menyerahkan kunci secara sukarela, maka Tergugat I terpaksa mengambil langkah tegas dengan melampirkan bukti-bukti bahwa Tergugat I lah pemilik sah tanah dan bangunan yang dikuasai Penggugat dan dengan didampingi Ketua Lingkungan RT setempat untuk melakukan pengosongan Tanah dan Bangunan milik Tergugat I;
- Bahwa tidak benar Penggugat tidak mengetahui atau menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.69 tertanggal 11 Pebruari 2019, YAN ARMIN, S.H. selaku Notaris berpegang teguh pada kode etik Notaris dan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga tidak mungkin lahir suatu akta tanpa persetujuan, dan dapat dinyatakan sebaliknya oleh bukti-bukti kehadiran Penggugat dan Istri oleh Tergugat III;
- Bahwa Tergugat I menunggu itikad baik Penggugat selama 4 Tahun tentang penyelesaian terhadap Rumah dan tanah Penggugat, namun saat Penggugat mempunyai uang Rp. 247.958.300,- (dua ratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus rupiah) bukannya mencari Tergugat I untuk mencari jalan penyelesaian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2073/Kedung Waringin, malah melakukan Renovasi terhadap rumah yang alas haknya tidak dimiliki Penggugat sendiri;

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena Tergugat I telah mengeluarkan uang sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) atas penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2073 dan Surat Ukur No: 122/Kedung Waringin/2015, seluas 72 meter persegi atas nama Penggugat berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018, Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018, dan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.69 tertanggal 11 Pebruari 2019 dihadapan YAN ARMIN, S.H. Notaris Kota Jakarta Utara serta Akta Jual Beli No. 114/2019 tanggal 10 Juli 2019 oleh YOHANES BUDI KRISTANTO Notaris/PPAT di Kota Bogor karenanya Tergugat I dapat dikategorikan sebagai Pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum;
- Bahwa karena Penggugat nyata-nyata tidak dapat membuktikan Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam perkara a quo, maka gugatan ini patutlah ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Maka berdasarkan Jawaban tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat cacat hukum karena *error in persona* dan mengeluarkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat cacat hukum karena kabur (*obscuur libel*) dan tidak berdasarkan hukum;
5. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr

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

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat III

DALAM EKSEPSI

GUGATAN *ERROR IN PERSONA*

1. Bahwa Tergugat III adalah pihak yang mencatatkan dan membacakan perjanjian atas dasar itikad baik dan kebebasan berkontrak menurut pasal 1338 KUH Perdata, perlu diketahui ada 3 (tiga) buah perjanjian yang lahir antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu:
 - a. Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018;
 - b. Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018;
 - c. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.69 tertanggal 11 Pebruari 2019;
2. Bahwa ketiga Akta tersebut dibuat, dibacakan dan ditandatangani dihadapan YAN ARMIN, S.H. Notaris di Kota Jakarta Utara *in casu* Tergugat III dalam keadaan sadar, sehat, dan tanpa paksaan dari pihak manapun, sehingga tidak mungkin Penggugat bersedia menandatangani 3 (tiga) akta perjanjian tanpa adanya keinginan secara lahir dan bathin dari dirinya sendiri;
3. Bahwa karena nyata-nyata kronologi gugatan Penggugat pada angka 15 sampai dengan angka 22 hanyalah tentang akibat hukum atas kesepakatan yang harus dilakukan Penggugat berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga dalam gugatannya, Penggugat pun mengakui bahwa kerugiannya diakibatkan Tergugat II dan bukan karena perbuatan Tergugat III sebagai Notaris, **maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Gugatan ini cacat hukum karena *error in persona* dan mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya;**

GUGATAN KABUR (*OBSCUR LIBEL*)

4. Bahwa Gugatan ini dilandasi akibat perbuatan hukum Tergugat II kepada Penggugat yang dirasa merugikan Penggugat, namun disisi lain malah menyeret Tergugat III yang dengan itikad baik hanya mencatatkan akta yang dibuat oleh para penghadap yaitu Penggugat dengan Tergugat I;

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



5. Bahwa seharusnya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan kepada Tergugat II tanpa melibatkan Tergugat III karena dalam positanya, Penggugat nyata-nyata menerangkan tentang perbuatan Tergugat II yang diduga melawan hak hukum Penggugat, sedangkan Tergugat III YAN ARMIN, S.H. Notaris di Kota Jakarta Utara hanya menjalankan tugas sebagai Notaris berdasarkan Kode Etik Notaris dan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ;
6. Bahwa seharusnya gugatan perbuatan melawan hukum diajukan kepada Tergugat II sebagai pihak yang diduga melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata : ***"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*** Dan BUKAN kepada Tergugat III yang melaksanakan perbuatannya sebagai Jabatan Notaris sebagaimana dimaksud Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
7. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat pun tidak menyertakan dasar hukum Pasal 1365 KUH Perdata dalam posita perbuatan melawan hukum dimaksud dan hanya menceritakan tentang dugaan perbuatan melawan hukum Tergugat II kepada Penggugat, maka seharusnya petitum gugatan Penggugat meminta ganti kerugian kepada Tergugat II atas kerugian Penggugat, namun anehnya pada petitum Penggugat meminta membatalkan seluruh apa-apa yang telah diperjanjikan Penggugat kepada Tergugat I dalam akta otentik yang dibuat dihadapan Tergugat III YAN ARMIN, S.H. Notaris di Kota Jakarta Utara, maka gugatan ini tidak jelas, gelap, dan didasari itikad buruk;
8. Bahwa M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian obscur libel yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), gugatan tersebut yakni syarat formil dan syarat materiil sesuai dengan Pasal 8 nomor 3 Rv (Reglement of de Rechtsvordering). Apabila suatu gugatan mengandung kecacatan baik formil maupun materiil, maka gugatan tersebut akan ditolak atau tidak dapat diterima. Syarat Materiil: dasar gugatan atau dasar tuntutan (fundamentum petendi), dan tuntutan (petitum) penggugat yang nantinya

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut

Adapun arti gugatan yang cacat formil menurut M. Yahya adalah:

- a. **gugatan tidak memiliki dasar hukum;**
 - b. **gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi** atau plurium litis consortium;
 - c. **gugatan mengandung cacat atau obscur libel;** atau
 - d. gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolute atau relatif dan sebagainya.
9. Berdasarkan alasan-alasan hukum diatas **maka patutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan posita gugatan penggugat tidak sesuai dengan petitum gugatan, gugatan tidak memiliki dasar hukum, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan kabur (*obscur libel*) dan patut ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;**

DALAM POKOK PERKARA

10. Bahwa Tergugat III menolak semua dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat III dalam jawaban ini;
11. Bahwa benar Tergugat I bertemu dengan Penggugat dan isteri Penggugat di kantor Tergugat III yaitu kantor Notaris YAN ARMIN, S.H. di daerah Jakarta Utara;
12. Bahwa tidak benar Penggugat tidak diberi kesempatan untuk membaca Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018 dan Akta Pengosongan No.201 tertanggal 23 Maret 2018, bahkan sesuai tugas dan tanggung jawabnya Tergugat III selaku Notaris wajib membacakan dihadapan penghadap agar dipahami, untuk kemudian disetujui dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat I, adapun pada angka 8 Gugatan, Penggugat telah mengakui menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2073/Kedung Waringin untuk dijaminakan sehingga tidak mungkin Penggugat tidak mengerti apa-apa yang diperjanjikan kepada Tergugat I adalah mengenai Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2073/Kedung Waringin milik Penggugat;
13. Bahwa benar Tergugat I dan Penggugat dengan persetujuan isteri Penggugat adalah pihak yang mempunyai hubungan hukum atas dasar itikad baik dan kebebasan berkontrak menurut pasal 1338 KUH Perdata,

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr

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)



perlu diketahui ada 3 (tiga) buah perjanjian yang lahir antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu:

- a. Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018;
- b. Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018;
- c. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.69 tertanggal 11 Pebruari 2019;

14. Bahwa tidak benar Penggugat tidak mengetahui atau menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.69 tertanggal 11 Pebruari 2019, YAN ARMIN, S.H. selaku Notaris berpegang teguh pada kode etik Notaris dan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sehingga tidak mungkin lahir suatu akta tanpa persetujuan, dan dapat dinyatakan sebaliknya oleh bukti-bukti kehadiran Penggugat dan Istri oleh Tergugat III;

15. Bahwa karena Penggugat nyata-nyata tidak dapat membuktikan Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dalam perkara a quo, maka gugatan ini patutlah ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Maka berdasarkan Jawaban tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat cacat hukum karena *error in persona* dan mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat cacat hukum karena kabur (*obscuur libel*) dan tidak berdasarkan hukum;
4. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikianlah kami sampaikan Jawaban/eksepsi dan atas perhatian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Bogor, kami ucapkan terima kasih.

Jawaban Tergugat IV

I. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

- a. Bahwa Penggugat telah salah dan keliru dalam menyebutkan nama dan identitas Tergugat IV, dengan mengklasifikasikan jabatan PPAT dan Notaris sebagai PPAT/Notaris (PPAT atau Notaris), dimana dijelaskan dalam Pasal 118 ayat 1 HIR, bahwa identitas yang harus dicantumkan harus mempunyai identitas wajib yang meliputi Nama lengkap, yang melingkupi Nama terang dan lengkap, termasuk **gelar atau alias**. Maksud untuk mencantumkan gelar atau alias tersebut adalah untuk membedakan orang tersebut dengan orang lain yang kebetulan namanya sama pada lingkungan tempat tinggal.
- b. Dengan ditulisnya Tergugat IV mempunyai gelar sebagai PPAT atau Notaris, maka pihak penggugat telah melakukan kesalahan yang fatal dengan menyamakan jabatan PPAT dan Notaris, dan tidak memenuhi syarat yang diatur didalam Pasal 118 ayat 1 HIR yang menyebutkan nama terang dan lengkap.
- c. Berdasarkan fakta diatas, Pengugat telah melakukan kekeliruan dalam membuat gugatan dan tidak memenuhi syarat formil, dimana Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*).

2. GUGATAN KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

- a. Bahwa sebagaimana poin 7 dalil posita gugatan Penggugat, menyebutkan bahwa “ Sertifikat rumah dipegang oleh Isti Penggugat, akan tetapi Tergugat II malah mendatangi rumah Penggugat dalam rangka menemui Istri Penggugat, untuk

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



kemudian terus merayu bersama-sama dengan istrinya yang bernama **IDA FARIDA**, dan memohon kepada Penggugat dan Istri Penggugat agar bersedia meminjamkan sertifikat....”

- b. Bahwa dengan tidak diikutsertakan IDA FARIDA sebagai pihak yang disebutkan bersama-sama merayu Penggugat dan Istri Penggugat dalam Gugatan *a quo* mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi **kurang pihak (*Exceptio plurium litis consortium*)**, dan akibat hukum lebih lanjut adalah bahwa Majelis Hakim dalam putusannya harus menyatakan bahwa **Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*)**;
- c. berdasarkan uraian eksepsi tersebut diatas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijeverklaard*);

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

- a. Bahwa **Penggugat tidak jelas dalam menyebutkan obyek sengeta** yang dimaksud terletak di PERUM BUMI AMALIA RESIDENCE ATAU DI PERUM BUANA AMALIA RESIDENCE, **Faktanya** Obyek terletak di Perumahan BUMI AMALI RESIDENCE No. 10, Rt. 005, Rw. 001, Kelurahan Kedungwaringin, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor; Eksepsi ini didasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan surat gugatan dapat diputus NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) jikalau objek gugatan tidaklah jelas.
- b. Oleh karena itu, berdasarkan uraian eksepsi tersebut diatas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat haruslah **ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijeverklaard*)**;

4. GUGATAN EROR IN OBJECTO (GUGAT SALAH OBJEK/TIDAK JELAS/KABUR)

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat **poin 1 dalil posita menyebutkan SEBIDANG TANAH** yang terletak di Jawa Barat,
Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Bogor, Tanah sareal, Kedung Waringin; sedangkan dalam **poin 2 dalil posita gugatan Penggugat menyebutkan bahwa objek sengketa adalah RUMAH yang tidak di jelaskan alamatnya dimana**; lebih lanjut dalam **poin 19 dalil posita gugatan Penggugat** menyebutkan bahwa Tergugat I telah membalik nama sertifikat yang dokumennya didapatkan dari kepala RT **PERUMAHAN BUMI AMALIA RESIDENCE**;

- b. Bahwa Penggugat tidak konsisten dalam menyebutkan objek sengketa, sehingga membuat bingung Tergugat IV, dan **PERUMAHAN BUMI AMALIA RESIDENCE yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya, TIDAK DITEMUKAN sehingga gugatan EROR IN OBJECTO**;
- c. Bahwa hal ini dilandaskan oleh pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, halaman 55, penerbit Sinar Grafika, Cetakan Kedua tahun 2005, yang menyatakan: "**alamat TERGUGAT harus sesuai dengan alamat yang tercantum dalam dokumen atau akta sebagai alamat yang sah menurut hukum.**"
- d. Oleh karena itu, mohon Majelis Hakim berkenan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

5. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK CERMAT DALAM MENULISKAN DALIL BUTIR 8

- a. Bahwa Penggugat telah salah dalam membedakan identitas Tergugat II dan penggugat dalam dalil butir 8, yang berbunyi, "**Tergugat II dan Istrinya merasa kasihan** apalagi pada saat itu bertepatan dengan akan datangnya bulan puasa Tahun 2018, **maka Penggugat dengan niat baik menyerahkan Sertifikat rumahnya,**" yang menyebabkan posita dari surat gugatan tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi dengan Petitum an Petitum . Disebutkan di Pasal 8 ayat (3) Rv, salah satu syarat pokok utama yang harus dipenuhi untuk memenuhi syarat materiil membuat surat gugatan adalah Posita, yang berisi dalil-dalil yang **bersifat konkrit dan menunjukan adanya hubungan hukum** yang digunakan sebagai dasar dan alasan-alasan gugatan.

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Adapun syarat formil yang secara teoritis dan praktek diketahui secara luas yang harus dipenuhi dalam surat gugatan, antara lain, bahwa posita tidak boleh berbeda atau bertentangan oleh petitum.

- b. Oleh karena itu, mohon Majelis Hakim berkenan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang akan didalilkan oleh Tergugat IV dalam bagian Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*integral*) dengan hal-hal yang akan didalilkan dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat IV secara tegas-tegas menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatan aquo kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV.

Tanggapan terhadap dalil butir 19

- a. Bahwa Tergugat IV menolak tegas dalil butir 19 gugatan Penggugat, dikarenakan Bahwa Tergugat IV sudah melakukan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) No.114/2019 , tanggal 10 Juli 2019 yang didasarkan atas Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 69, tanggal 11 Febuari 2019, (Tergugat III) yang dalam pasal 6 disebutkan bahwa Pihak Pertama (Penggugat) memberikan hak dan Kuasa Kepada pihak kedua (Tergugat 1).

KUTIPAN PASAL 6

“BILAMANA PIHAK PERTAMA BERHALANGAN UNTUK MENANDATANGI AKTA PERALIHAN HAK/JUAL BELI DIHADAPAN PEJABAT YANG BERWENANG, MAKA PIHAK PERTAMA SEKARANG UNTUK NANTINYA DIKEMUDIAN HARI MEMBERI HAK DAN KUASA KEPADA PIHAK KEDUA , BERTINDAK UNTUK DAN ATAS NAMA PIHAK PERTAMA UNTUK MENGALIHKAN HAK/MENJUAL KEPADA PIHAK KEDUA ATAU PIHAK LAIN YANG DITUNJUK OLEH PIHAK KEDUA TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN TERSEBUT DAN OLEH KARENANYA PIHAK KEDUA BERHAK UNTUK MELAKUKAN SEMUA SEMUA TINDAKAN HUKUM YANG BERHUBUNGAN DENGAN

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERALIHAN HAK/JUAL BELI TERHADAP TANAH DAN BANGUNAN TERSEBUT."

- b. Bahwa sudah sangat jelas bahwa Tergugat IV menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sebagai PPAT.
- c. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim berkenan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan :

- 1.Menerima Eksepsi Tergugat IV
- 2.Menerima Jawaban Tergugat IV

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Jawaban Turut Tergugat

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan TURUT TERGUGAT;
2. Bahwa, gugatan perkara ini adalah **murni perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat**, yang mana tidak ada keterkaitan dengan TURUT TERGUGAT, sehingga TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini **berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan TURUT TERGUGAT sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini**, karena pada prinsipnya TURUT TERGUGAT sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mana pada akhirnya akan taat dan patuh pada produk lembaga Yudikatif, yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, **dengan atau tanpa turut terlibat dalam pemeriksaan perkara ini, karena fungsi TURUT TERGUGAT sebagai Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Administrasi Pertanahan.**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala yang didalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa, perbuatan hukum administratif TURUT TERGUGAT menerbitkan dan melakukan pencatatan terhadap Hak Guna Bangunan No. 2073/Kedung Waringin dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik dan sebagai Lembaga Pencatat Administrasi Pertanahan di Bidang Pertanahan, dan sudah sesuai dengan Peraturan yang berlaku.
3. Berdasarkan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 2073/Kedung Waringin, disampaikan sebagai berikut :
 - **Hak Guna Bangunan No. 2073/Kedung Waringin**
 - a. Hak Guna Bangunan No. 2073/Kedung Waringin diterbitkan pada tanggal 29 Juni 2015, dengan nama pemegang hak Indriati, dengan luas 72 M², Surat Ukur Nomor 122/Kedung Waringin/2015 tanggal 29 Mei 2015 melalui proses Pemecahan dari Hak Guna Bangunan No. 2056/Kedung Waringin.
 - b. Pada tanggal 27-01-2016, dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 300/2016, berdasarkan APHT No. 378/2015 tanggal 16/12/2015 yang dibuat oleh Sahdat Ginting, S.H., M.Kn selaku PPAT Kota Bogor, dengan pemegang Hak Tanggungan an. PT. Bank Tabungan Negara (Persero),Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat.

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Pada tanggal 24-10-2016, dicatat roya terhadap Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.300/2016, berdasarkan Surat Roya dari PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk No. 1585/BKS/SUPP/X/2016 tanggal 11-10-2016.
 - d. Pada tanggal 27-07-2017, dicatat peralihan hak karena jual beli kepada Tuan Ary Jumindo berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20-07-2017 Nomor 75/2017 yang dibuat oleh Fauziah Sadeli, S.H selaku PPAT.
 - e. Pada tanggal 17-07-2019, dicatat peralihan hak karena jual beli kepada Nyonya Lai Tjhin Tjhin berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10-07-2019 Nomor 114/2019 yang dibuat oleh Yohannes Budi Kristanto, S.H., M.Kn selaku PPAT.
2. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tidak terdapat adanya Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum.
 3. Bahwa tindakan hukum TURUT TERGUGAT dalam menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073/Kedung Waringin tersebut adalah semata-mata dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berkenaan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan berdasarkan Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya, berkenan memutus sebagai berikut :

1. ***Menerima Jawaban TURUT TERGUGAT, untuk seluruhnya;***
2. ***Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat untuk tidak diterima;***
3. ***Mengeluarkan TURUT TERGUGAT dari pihak perkara ini;***
4. ***Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara in;***

Namun, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya ; (Ex Aequo Et Bono)

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat selanjutnya telah menanggapi Jawaban Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat tersebut dalam Replik tertanggal 10 Januari 2023, demikian juga Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menanggapi Replik Penggugat dalam Duplik yaitu untuk Tergugat I dan Tergugat III masing-masing tertanggal 24 Januari 2023, Tergugat IV tanggal 17 Januari 2024 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 24 (dua puluh empat) bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-24 yaitu :

1. Fotocopy Surat Kesepakatan Jual beli Nomor : 017/SKBJ/Trimitra Prawara-Buana Amali Residence, (BAR-Bogor), antara Penggugat dengan PT. Trimitra Prawara selaku developer Perumahan Buana Amali Residence, tertanggal 28 Desember 2015, diberi tanda bukti P-1;
2. A. Fotocopy Pembayaran DP pada tanggal 22 Desember 2015, diberi tanda bukti P-2A;
B. Fotocopy Uang muka ke-I pada tanggal 28 Desember 2015, diberi tanda bukti P-2B;
C. Fotocopy Uang muka ke-II pada tanggal 27 Februari 2016, diberi tanda bukti P-2C;
D. Fotocopy Uang muka ke-III pada tanggal 1 Maret 2016, diberi tanda bukti P-2D;
E. Fotocopy Uang muka ke-IV pada tanggal 18 April 2016, diberi tanda bukti P-2E;
F. Fotocopy Uang muka ke-V pada tanggal 26 April 2016, diberi tanda bukti P-2F;
G. Fotocopy Uang muka ke-VI pada tanggal 29 April 2016, diberi tanda bukti P-2G;
H. Fotocopy Uang muka ke-VII pada tanggal 20 Mei 2016, diberi tanda bukti P-2H;
I. Fotocopy Uang muka ke-VIII pada tanggal 11 Juli 2016, diberi tanda bukti P-2I;
J. Fotocopy Uang muka ke-IX pada tanggal 2 Agustus 2016, diberi tanda bukti P-2J;
K. Fotocopy Uang muka ke-X pada tanggal 8 Agustus 2016, diberi tanda bukti P-2K;
L. Fotocopy Uang muka ke-XI pada tanggal 7 September 2016, diberi tanda bukti P-2L;

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr

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

- M. Fotocopy Pelunasan pada tanggal 19 September 2016, diberi tanda bukti P-2M;
3. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 75/2017, tertanggal 20 Juli 2017, yang dikeluarkan oleh PPAT Fauziah Sadeli, S.H., pada tanggal 20 Juli 2017, diberi tanda bukti P-3;
 4. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073, atas satu bidang tanah dan bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, Kecamatan Tanah Sareal, Kelurahan Kedung Waringin, seluas 72 M2, diberi tanda bukti P-4;
 5. A. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Mulfizar Muchlis, diberi tanda bukti P-5A;
B. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Mulfizar Muchlis, diberi tanda bukti P-5B
 6. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang Nomor 200, tertanggal 23 Maret 2018, yang dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Yan Armin, S.H., diberi tanda bukti P-6;
 7. Fotocopy Akta Pengosongan Nomor 201, tertanggal 23 Maret 2018, yang dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Yan Armin, S.H., diberi tanda bukti P-7;
 8. Fotocopy Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 69, tertanggal 11 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Yan Armin., S.H., diberi tanda bukti P-8;
 9. Fotocopy Akta Jual beli Nomor : 114/2019, tertanggal 10 Juli 2019, yang dikeluarkan oleh PPAT Yohannes Budi Kristianto, S.H., M.Kn, diberi tanda bukti P-9;
 10. Fotocopy Surat Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor SP2 HP/57//RES1.11/2024/Sat Reskrim yang dikeluarkan oleh POLRESTA Bogor, diberi tanda bukti P-10;
 11. A. Fotocopy Foto rumah yang tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2073, setelah direnovasi, diberi tanda bukti P-11A;
B. Fotocopy Kwitansi dari Laksana Putra tanggal 1 Agustus 2018, diberi tanda bukti P-11B;
C. Fotocopy kwitansi dari Laksana Putra tanggal 10 Oktober 2018, diberi tanda bukti P-11C;
D. Fotocopy Kwitansi dari Laksana Putra tanggal 3 Februari 2019, diberi tanda bukti P-11D;
E. Fotocopy Nota belanja tanggal 3 Februari 2019, diberi tanda bukti P-11E;
F. Fotocopy Faktur Penjualan dari CV Cahaya Baru pada tanggal 20 Maret 2023, diberi tanda bukti P-11F;

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- G. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo, bulan Juli tahun 2018, diberi tanda bukti P-11G;
 - H. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo, bulan Agustus tahun 2018, diberi tanda bukti P-11H;
 - I. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo bulan September tahun 2018, diberi tanda bukti P-11I;
 - J. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo bulan Desember tahun 2018, diberi tanda bukti P-11J;
 - K. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo bulan Januari 2019, diberi tanda bukti P-11K;
 - L. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo bulan April tahun 2020, diberi tanda bukti P-11L;
 - M. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo bulan Oktober tahun 2020, diberi tanda bukti P-11M;
 - N. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo bulan Januari tahun 2021, diberi tanda bukti P-11N;
 - O. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo bulan Februari tahun 2021, diberi tanda bukti P-11O;
 - P. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo bulan Mei 2022, diberi tanda bukti P-11P;
 - Q. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo bulan Juni tahun 2022, diberi tanda bukti P-11Q;
 - R. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo bulan November tahun 2022, diberi tanda bukti P-11R;
 - S. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo bulan Desember 2022, diberi tanda bukti P-11S;
 - T. Fotocopy Rekening Bank BCA atas nama Ary Jumindo bulan Maret tahun 2023, diberi tanda bukti P-11T;
12. A. Fotocopy Kwitansi tanggal 7 Agustus 2018, diberi tanda bukti P-12A;
B. Fotocopy Kwitansi tanggal 9 Februari 2019, diberi tanda bukti P-12B;
C. Fotocopy Kwitansi tanggal 29 Januari 2020, diberi tanda bukti P-12C;
D. Fotocopy Kwitansi tanggal 5 Maret 2021, diberi tanda bukti P-12D;
E. Fotocopy Kwitansi tanggal 10 Desember 2022, diberi tanda bukti P-12E;
F. Fotocopy Kwitansi tanggal 17 Desember 2022, diberi tanda bukti P-12F;
G. Fotocopy Kwitansi tanggal 13 Maret 2023, diberi tanda bukti P-12G;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Penggugat telah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim, telah diberi materai dan telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-3 sampai dengan P-9, P-11g sampai P-11k, P-

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11m. P-11o, P-11q sampai P-11t sesuai dengan fotokopi, selanjutnya surat-surat bukti tersebut akan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat untuk Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat menghadirkan 2 (dua) orang saks dan 1 (satu) ahli yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :

1. Saksi Benny S. Saputra, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah perjanjian peminjaman sertifikat selama 1 (satu) bulan yang sampai sekarang belum dikembalikan;
 - Bahwa yang meminjamkan Sertifikat adalah Pak Ary Jumindo (Penggugat) dan dipinjamkan kepada Pak Mulfizar Muchlis (Tergugat) II;
 - Bahwa saat itu Penggugat datang ke rumah yang dijadikan kantor Tergugat II di Jl. Kemuning di Semeru;
 - Bahwa saat itu saksi dijadikan sebagai saksi peminjaman sertifikat tersebut;
 - Bahwa peminjaman Sertifikat untuk jangka waktu selama 1 (satu) bulan;
 - Bahwa saksi ikut bertanda tangan dalam perjanjian tersebut;
 - Bahwa Saksi merupakan karyawan Tergugat II;
 - Bahwa untuk isi perjanjian secara keseluruhan saksi tidak membacanya;
 - Bahwa sekilas isinya peminjaman sertifikat selama 1 (satu) bulan, isi yang lainnya saksi tidak tahu;
 - Bahwa terkait penyerahan uang antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, saksi tidak mengetahuinya;
 - Bahwa saksi tidak tahu dimana Mulfizar Muchlis berada;
2. Saksi Riswandi, yang menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga, tidak kenal dengan Para Tergugat;
 - Bahwa permasalahan apa antara Penggugat dan Tergugat saksi tidak tahu pasti;
 - Bahwa Penggugat pernah kena tipu;
 - Bahwa saksi adalah sopir, dulunya kerja di Pasar Anyar sebagai karyawan di Pasar Anyar dan juga berjualan;
 - Bahwa sekitar bulan Februari 2019, saksi pernah mengantar Penggugat bersama anak dan istrinya ke Padang, berangkat tanggal 2 atau 3 Februari 2019;;

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengantar selama 3 (tiga) minggu yaitu dari Tanggal 2 Februari 2019 sampai dengan tanggal 22 Februari 2019;;
- Bahwa dalam kurun waktu 3 (tiga) minggu itu, saksi selalu bersama dengan Penggugat setiap harinya;
- Bahwa pada tanggal 11 Februari 2019 itu, Penggugat ada di Padang tidak pernah ke Jakarta;
- Bahwa saksi mempunyai bukti foto waktu berada di Padang namun sekarang saksi sudah tidak menyimpannya lagi;

3. Ahli Agus Satory, SH, MH yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli adalah Dosen tetap di Universitas Pakuan sejak tahun 1999, sampai sekarang, sebagai Komisioner Badan Perlindungan Konsumen Republik Indonesia, periode 2024-2027 dan juga sebagai Anggota Majelis Pengawas Notaris Kota Bogor dari tahun 2017;
- Bahwa sahnyanya suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara ada 4 (empat) unsur, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan causa suatu sebab yang halal;
- Bahwa jika ada akta-akta yang dibuat oleh Notaris, contohnya akta pengakuan hutang, PPJB, akta pendirian Perseroan, mengandung penyalahgunaan keadaan maka akta-akta tersebut dapat dibatalkan, dan agar akta-akta otentik itu dapat dibatalkan, maka secara limitatif harus diajukan gugatan ke pengadilan;
- Bahwa akta pengakuan hutang adalah turunan atau aksesoir dari perjanjian pokoknya;
- Bahwa perjanjian hutang piutang supaya punya kekuatan hukum bagi pihak kreditur maka debitur harus mau menandatangani akta pengakuan hutang tersebut;
- Bahwa menurut Yurisprudensi tidak boleh membuat akta pengosongan karena hutang yang belum jatuh waktu;
- Bahwa Akta pengakuan hutang tidak boleh dibuat bersamaan dengan akta pengosongan lahan karena belum terjadi wanprestasi pada saat yang bersamaan tersebut;

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr

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

- Bahwa jika akta pengakuan hutang itu sudah jatuh waktu, bila pihak tidak memenuhi ketentuan yang tercantum dalam akta pengakuan tersebut berarti wanprestasi;
- Bahwa hak dari pihak kreditur yang berpiutang ini adalah yang pertama melakukan somasi apabila tidak juga dihiraukan, maka pihak berpiutang akan melakukan tindakan hukum baik pidana maupun perdata, misalnya kalau perdata mengajukan gugatan wanprestasi;
- Bahwa terkait dengan pengosongan harus ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, tidak bisa satu pihak memerintahkan mengosongkan tanpa adanya suatu putusan yang inkrah atau berkekuatan hukum tetap, maka harus ada alat negara yang bertindak untuk mengeksekusi lahan tersebut harus dikosongkan oleh pihak Tergugat yang dinyatakan bersalah dalam perkara tersebut;
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli, adalah perjanjian pendahuluan terkait dengan adanya para pihak yang ingin mengalihkan atau menjual tanah atau bangunan yang ada diatasnya;
- Bahwa PPJB adalah perjanjian pendahuluan untuk mengalihkan hak atas tanah. PPJB ini tidak boleh didasarkan dari suatu hutang piutang walaupun dari para pihak ini diawali dari hutang piutang, diselesaikan dulu perjanjian hutang piutang
- Bahwa Facta sun servanda adalah bahwa perjanjian itu ibarat Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus ditaati oleh para pihak;
- Bahwa cakap menurut hukum dapat melakukan perbuatan hukum dalam KUHPerdata berusia 21 tahun, atau dia sudah menikah;
- Bahwa kuasa menghadap dibenarkan sepanjang tidak melanggar peraturan perundang-undangan;
- Bahwa sebelum terbukti adalah tipuan, orang yang menandatangani akta tersebut atau perjanjian tersebut harus bertanggungjawab dengan segala konsekuensinya

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi dan Ahli tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I, mengajukan 7 (tujuh) bukti surat tertanda T.I –1 sampai dengan T.I- 7 yaitu:

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang Nomor 200 tanggal 23 Maret 2018 antara Tn. Ari Jumindo dan Ny. Siti Maryanah dengan Ny. Lai Tjin Tjin dihadapan Notaris Yan Armin, SH, Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 75 tanggal 20 Juli 2017 antara Ny. Indriati dan Tn. Yoyo Sugeng Triyogo dengan Tn. Ary Jumindo dibuat oleh Fauziah Sadeli, SH, selaku PPAT di Kota Bogor, diberi tanda bukti TI-2;
3. Fotocopy Akta Pengosongan Nomor : 201 tanggal 23 Maret 2018, antara Tn. Ary Jumindo dan Ny. Siti Maryanah dengan Ny. Lai Tjin Tjin dihadapan Yan Armin, SH, Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotocopy Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 69 tanggal 11 Febrauri 2019 antara Tn. Ary Jumindo dan Ny. Siti Maryanah dengan Ny. Lai Tjin Tjin dihadapan Yan Armin, SH, Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti TI-4;
5. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 114 tanggal 10 Juli 2019 antara Ary Jumindo melalui Kuasanya yaitu Lai Tjin Tjin dengan Lai Tjin Tjin dibuat oleh Yohannes Budi Kristanto, SH., di kota Bogor, diberi tanda bukti TI-5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073/kedung Waringin, Surat ukur No. 122/Kedung Waringin/2015 tanggal 29 Mei 2015, seluas 72 m2 (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Ny. Lai Tjin Tjin, diberi tanda bukti TI-6;
7. Fotocopy Bukti Setoran Pajak Bumi Banunan Nomor Objek Pajak 327106000500703860, tahun Pajak 2023, diberi tanda bukti TI-7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Tergugat I telah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim, telah diberi materai dan telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I-7 sesuai print out, selanjutnya surat-surat bukti tersebut akan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat untuk Tergugat I dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat III tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat IV mengajukan 6 (enam) bukti surat tertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV- 6 yaitu :

1. A. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3201040411870002 atas nama ARY JUMINDO, diberi tanda bukti TIV-1A;
- B. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3601105405840001, atas nama SITI MARYANAH, diberi tanda bukti TIV-1B;
- C. Fotocopy Kartu Keluarga No. 3674022206151006, atas nama Kepala Keluarga ARY JUMINDO , dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan Pencatatan Sipil Kota Tangerang Selatan tertanggal 01 Juli 2015, diberitanda bukti TIV-1C;

- D. Fotocopy Kutipan Akta Nikah Nomor 481/014/IX/2012, atas nama ARY JUMINDO dengan SITI MARYANAH, dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, diberi tanda bukti TIV-1D;
2. A. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK : 3171026712650001 atas nama LAI TJHIN TJHIN, diberi tanda bukti TIV-2A;
B. Fotocopy lampiran Akta Jual Beli Nomor 114/2019 tanggal 10 Juli 2019, Lembar Sidik Jari (Ibu Jari Kanan) Para Penghadap, diberi tanda bukti TIV-2B;
C. Fotocopy Kartu Keluarga, atas nama Kepala Keluarga WILLY TONY, dikeluarkan tanggal 14 Februari 2011, diberi tanda bukti TIV-2C;
D. Fotocopy Surat Pernyataan, tertanggal 10 Juli 2019, diberi tanda bukti TIV-2D;
3. Fotocopy Pengikatan Jual Beli No. 69, diberi tanda bukti TIV-3;
4. A. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 114/2019, dikeluarkan oleh Notaris Yohannes Budi Kristanto, SH., MKn, tanggal 10 Juli 2019, diberi tanda bukti TIV-4A;
B. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHBT), Lembar ke 5, No SSPD: 2019.003069.01, atas nama wajib pajak Ny. LAI TJHIN TJHIN, diberi tanda bukti TIV-4B;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073, diberi tanda bukti TIV-5;
6. Fotocopy Surat keterangan NJOP Nomor : 973.1/126/2-BAPENDA 2019, diberi tanda bukti TIV-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Tergugat IV telah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim, telah diberi materai dan telah sesuai dengan fotokopi, selanjutnya surat-surat bukti tersebut akan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat untuk Tergugat IV dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Tergugat II yang tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil dengan patut, karenanya Majelis berpendapat yang bersangkutan telah melepaskan haknya untuk mengajukan pembelaan di persidangan dan sidang dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat II;;

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Menimbang, bahwa oleh karena diperlukan adanya kejelasan mengenai objek sengketa maka untuk kepentingan pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 26 April 2024 telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa, dimana hasil pemeriksaan setempat tersebut selengkapnya termuat pada Berita Acara Pemeriksaan dan dianggap telah termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan: untuk Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III masing-masing tertanggal 29 Mei 2024, untuk Tergugat IV dan Turut tergugat masing-masing tertanggal 28 Mei 2024,

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa sebelum memasuki pertimbangan pokok perkara, Majelis hakim lebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat sebagaimana berikut ini;

Eksepsi Tergugat I :

1. Eksepsi *Error in persona*;

- Bahwa Tergugat I dan Penggugat adalah pihak yang mempunyai hubungan hukum atas dasar itikad baik dan kebebasan berkontrak menurut pasal 1338 KUH Perdata, ada 3 (tiga) buah perjanjian yang lahir antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu:

- a. Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018;
- b. Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018;
- c. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.69 tertanggal 11 Pebruari 2019;

Ketiga Akta tersebut dibuat, dibacakan dan ditandatangani dihadapan YAN ARMIN, S.H. Notaris di Kota Jakarta Utara *in casu* Tergugat III dalam keadaan sadar, sehat, dan tanpa paksaan dari pihak manapun,

- Bahwa pada gugatan Penggugat dari angka 1 sampai dengan angka 14 adalah hubungan hukum antara Penggugat dan MULFIZAR

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



MUCHLIS *in casu* Tergugat II yang diketahui mempunyai hubungan yang sangat akrab sehingga Penggugat bagaimanapun juga bersedia bekerja sama dengan Tergugat II untuk menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2073 dan Surat Ukur No: 122/Kedung Waringin/2015, seluas 72 meter persegi atas nama Penggugat kepada Tergugat I, telah juga diserahkan uang senilai Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sehingga akta tersebut sekaligus menjadi tanda terima yang sah bagi Tergugat I, bagaimanapun Tergugat I tidak mengetahui siapa yang memakai uang tersebut, apakah Penggugat ataupun Tergugat II karena hubungan hukum Tergugat I hanya sebatas kepada Penggugat sebagai penjamin hutang;

- Bahwa Tergugat I telah mengeluarkan uang sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) atas penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2073 dan Surat Ukur No: 122/Kedung Waringin/2015, seluas 72 meter persegi atas nama Penggugat, karenanya Tergugat I dapat dikategorikan sebagai Pembeli beritikad baik yang harus dilindungi hukum;
- Bahwa Kronologi gugatan Penggugat pada angka 15 sampai dengan angka 22 hanyalah tentang akibat hukum atas kesepakatan yang harus dilakukan Penggugat berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga dalam gugatannya, Penggugat pun mengakui bahwa kerugiannya diakibatkan Tergugat II dan bukan karena perbuatan Tergugat I sebagai pembeli beritikad baik, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Gugatan ini cacat hukum karena *error in persona* dan mengeluarkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya;

2. **Eksepsi Obscuur Libel;**

- Bahwa seharusnya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan kepada Tergugat II tanpa melibatkan Tergugat I karena dalam positanya, Penggugat nyata-nyata menerangkan tentang perbuatan Tergugat II yang diduga melawan hak hukum Penggugat, sedangkan Tergugat I hanya melaksanakan akibat hukum perjanjian yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan YAN ARMIN, S.H. Notaris di Kota Jakarta Utara;



- Bahwa seharusnya gugatan perbuatan melawan hukum diajukan kepada Tergugat II sebagai pihak yang diduga melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata : ***"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*** Dan BUKAN kepada Tergugat I yang melaksanakan perbuatannya sebagai akibat dari perjanjian dengan Penggugat sebagaimana dimaksud Pasal 1338 KUH Perdata ***"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."***;
- Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat pun tidak menyertakan dasar hukum Pasal 1365 KUH Perdata dalam posita perbuatan melawan hukum dimaksud dan hanya menceritakan tentang dugaan perbuatan melawan hukum Tergugat II kepada Penggugat, maka seharusnya petitum gugatan Penggugat meminta ganti kerugian kepada Tergugat II atas kerugian Penggugat, namun pada petitum Penggugat meminta membatalkan seluruh apa-apa yang telah diperjanjikan Penggugat kepada Tergugat I dalam akta otentik yang dibuat dihadapan YAN ARMIN, S.H. Notaris di Kota Jakarta Utara, terkecuali jika ada dugaan persekongkolan jahat antara Penggugat dengan Tergugat II terhadap itikad baik Tergugat I yang telah mengeluarkan uang Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), maka gugatan ini tidak jelas, gelap, dan didasari itikad buruk;

Eksepsi Tergugat III;

1. Eksepsi *Error in persona*;

- Bahwa Tergugat III adalah pihak yang mencatatkan dan membacakan perjanjian atas dasar itikad baik dan kebebasan berkontrak menurut pasal 1338 KUH Perdata, ada 3 (tiga) buah perjanjian yang lahir antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu:
 - a. Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018;
 - b. Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018;
 - c. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.69 tertanggal 11 Pebruari 2019;

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketiga Akta tersebut dibuat, dibacakan dan ditandatangani dihadapan YAN ARMIN, S.H. Notaris di Kota Jakarta Utara *in casu* Tergugat III dalam keadaan sadar, sehat, dan tanpa paksaan dari pihak manapun;
- Bahwa karena nyata-nyata kronologi gugatan Penggugat pada angka 15 sampai dengan angka 22 hanyalah tentang akibat hukum atas kesepakatan yang harus dilakukan Penggugat berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga dalam gugatannya, Penggugat pun mengakui bahwa kerugiannya diakibatkan Tergugat II dan bukan karena perbuatan Tergugat III sebagai Notaris, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Gugatan ini cacat hukum karena *error in persona* dan mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya;

2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*);

- Bahwa Gugatan ini dilandasi akibat perbuatan hukum Tergugat II kepada Penggugat yang dirasa merugikan Penggugat, namun disisi lain malah menyeret Tergugat III yang dengan itikad baik hanya mencatatkan akta yang dibuat oleh para penghadap yaitu Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa seharusnya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan kepada Tergugat II tanpa melibatkan Tergugat III karena dalam positanya, Penggugat nyata-nyata menerangkan tentang perbuatan Tergugat II yang diduga melawan hak hukum Penggugat, sedangkan Tergugat III YAN ARMIN, S.H. Notaris di Kota Jakarta Utara hanya menjalankan tugas sebagai Notaris berdasarkan Kode Etik Notaris dan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ;
- Bahwa seharusnya gugatan perbuatan melawan hukum diajukan kepada Tergugat II sebagai pihak yang diduga melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata : ***“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*** Dan BUKAN kepada Tergugat III yang melaksanakan perbuatannya sebagai Jabatan Notaris sebagaimana dimaksud Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat pun tidak menyertakan dasar hukum Pasal 1365 KUH Perdata dalam posita perbuatan melawan hukum dimaksud dan hanya menceritakan tentang dugaan perbuatan

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



melawan hukum Tergugat II kepada Penggugat, maka seharusnya petitum gugatan Penggugat meminta ganti kerugian kepada Tergugat II atas kerugian Penggugat, namun anehnya pada petitum Penggugat meminta membatalkan seluruh apa-apa yang telah diperjanjikan Penggugat kepada Tergugat I dalam akta otentik yang dibuat dihadapan Tergugat III YAN ARMIN, S.H. Notaris di Kota Jakarta Utara, maka gugatan ini tidak jelas, gelap, dan didasari itikad buruk;

Eksepsi Tergugat IV;

1. GUGATAN ERROR IN PERSONA / GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- Bahwa Penggugat telah salah dan keliru dalam menyebutkan nama dan identitas Tergugat IV, dengan mengklasifikasikan jabatan PPAT dan Notaris sebagai PPAT/Notaris (PPAT atau Notaris), dimana dijelaskan dalam Pasal 118 ayat 1 HIR, bahwa identitas yang harus dicantumkan harus mempunyai identitas wajib yang meliputi Nama lengkap, yang melingkupi Nama terang dan lengkap, termasuk **gelar atau alias**. Maksud untuk mencantumkan gelar atau alias tersebut adalah untuk membedakan orang tersebut dengan orang lain yang kebetulan namanya sama pada lingkungan tempat tinggal;
- Bahwa dengan tidak diikutsertakan IDA FARIDA sebagai pihak yang disebutkan bersama-sama merayu Penggugat dan Istri Penggugat dalam Gugatan *a quo* mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi **kurang pihak (Exceptio plurium litis consortium)**, dan akibat hukum lebih lanjut adalah bahwa Majelis Hakim dalam putusannya harus menyatakan bahwa **Gugatan a quo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk)**;

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa Penggugat tidak jelas dalam menyebutkan obyek sengketa yang dimaksud terletak di PERUM BUMI AMALIA RESIDENCE ATAU DI PERUM BUANA AMALIA RESIDENCE, **Faktanya** Obyek terletak di Perumahan BUMI AMALI RESIDENCE No. 10, Rt. 005, Rw. 001, Kelurahan Kedungwaringin, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor;
- Eksepsi ini didasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang



menyatakan surat gugatan dapat diputus NO (Niet Ontvankelijk Verklaard) jikalau objek gugatan tidaklah jelas.

4. GUGATAN **EROR IN OBJECTO** (GUGAT SALAH OBJEK/TIDAK JELAS/KABUR)

- Bahwa dalam gugatan Penggugat poin 1 dalil posita menyebutkan SEBIDANG TANAH yang terletak di Jawa Barat, Bogor, Tanah sareal, Kedung Waringin; sedangkan dalam poin 2 dalil posita gugatan Penggugat menyebutkan bahwa objek sengketa adalah RUMAH yang tidak di jelaskan alamatnya dimana; lebih lanjut dalam poin 19 dalil posita gugatan Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat I telah membalik nama sertifikat yang dokumennya didapatkan dari kepala RT PERUMAHAN BUMI AMALIA RESIDENCE;
- Bahwa Penggugat tidak konsisten dalam menyebutkan objek sengketa, sehingga membuat bingung Tergugat IV, dan PERUMAHAN BUMI AMALIA RESIDENCE yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya, TIDAK DITEMUKAN sehingga gugatan **EROR IN OBJECTO**;

5. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK CERMAT DALAM MENULISKAN DALIL BUTIR 8

- Bahwa Penggugat telah salah dalam membedakan identitas Tergugat II dan penggugat dalam dalil butir 8, yang berbunyi, "**Tergugat II dan Istrinya merasa kasihan** apalagi pada saat itu bertepatan dengan akan datangnya bulan puasa Tahun 2018, **maka Penggugat dengan niat baik menyerahkan Sertifikat rumahnya,**" yang menyebabkan posita dari surat gugatan tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi dengan Petitum an Petitum . Disebutkan di Pasal 8 ayat (3) Rv, salah satu syarat pokok utama yang harus dipenuhi untuk memenuhi syarat materiil membuat surat gugatan adalah Posita, yang berisi dalil-dalil yang **bersifat konkrit dan menunjukan adanya hubungan hukum** yang digunakan sebagai dasar dan alasan-alasan gugatan. Adapun syarat formil yang secara teoritis dan praktek diketahui secara luas yang harus dipenuhi dalam surat gugatan, antara lain, bahwa posita tidak boleh berbeda atau bertentangan oleh petitum.

Eksepsi Turut Tergugat

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi mengeluarkan TURUT TERGUGAT sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini,

- Bahwa gugatan perkara ini adalah **murni perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat**, yang mana tidak ada keterkaitan dengan TURUT TERGUGAT, sehingga TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini **berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan TURUT TERGUGAT sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini**, karena pada prinsipnya TURUT TERGUGAT sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan kewenangan administratif yang dimiliki

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat akan Majelis Hakim pertimbangkan satu - persatu dan atau akan dipertimbangkan secara bersama - sama;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat masing-masing mengajukan eksepsi gugatan *error in persona*;

Menimbang bahwa atas Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat tentang gugatan *error in persona* Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa pada azasnya setiap orang boleh mengajukan gugatan ke Pengadilan, namun untuk dapat menggugat disyaratkan adanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum yang kuat dan sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut : *"Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh orang lain (asas legitima persona standi in judicio)";*

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat dan melibatkan juga Turut Tergugat sudah diuraikan dalam perkara *a quo* dan tinggal membuktikannya dipersidangan apakah hubungan hukum tersebut berdampak pada perbuatan melawan hukum (PMH) atau tidak;

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi gugatan kabur/obscuur libel yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi dasar hukum gugatan Penggugat sebagaimana dalam Posita gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat bahwa dari Posita dan Petitum gugatan sebagaimana yang diajukan Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah menggabungkan / mencampurradukkan gugatan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi, disatu sisi Penggugat ingin menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana petitum gugatan angka 3, sedangkan pada petitum gugatan angka 4, 5, 6 dan 7 yang berbunyi :

4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau Batal Demi Hukum atas:

- a. Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018
- b. Akta Pengosongan No. 201 tertanggal 23 Maret 2018
- c. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 11 Februari 2019 No. 69; dan
- d. Akta Jual Beli No. 114/2019 tanggal 10 Juli 2019.
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073, seluas 72 meter persegi, sesuai Surat Ukur Nomor: 122/ Kedung Waringin/ 2015 atas nama Lai Tjhin Tjhin;;

5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan rumah dalam keadaan kosong dan dalam kondisi seperti sedia kala kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073, seluas 72 meter persegi, sesuai Surat Ukur Nomor: 122/ Kedung Waringin/ 2015 kepada Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk melakukan Pencoretan nama pada Buku Tanah / Warkah Tanah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073 atas nama Lai Tjhin Tjhin dan mengembalikan seperti sedia kala menjadi atas nama Ary Jumindo;

merupakan petitum-petitum yang berkaitan dengan perjanjian pinjaman uang dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2073, seluas 72 meter persegi, sesuai Surat Ukur Nomor: 122/ Kedung Waringin/2015 an Lai Tjhin Tjhin. Dan adapun perjanjian yang dimaksud dalam perkara *a quo* adalah

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



sebagaimana yang termuat dalam Akta Pengakuan Hutang No. 200 tertanggal 23 Maret 2018, yang muncul setelah adanya perjanjian/kesepakatan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana terurai dalam posita gugatan Penggugat, yang apabila timbul sengketa maka mekanisme penyelesaiannya melalui gugatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mencampur adukkan posita dan petitum gugatan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa gugatan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum adalah berbeda secara prinsip. Wanprestasi didasarkan perjanjian, yang prestasinya tidak dilakukan sebagaimana perjanjian itu diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, sedangkan Perbuatan Melawan Hukum / PMH perbuatan yang bertentangan dengan Undang-undang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Karenanya keduanya harus diselesaikan masing-masing secara terpisah;

Menimbang, bahwa sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1875 K./Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, yang menegaskan bahwa penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) tak dapat dibenarkan dan dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri, karena akan membingungkan Hakim karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscuur libel*);

Dan didalam putusan Mahkamah Agung No: 2452 K/Pdt/2009 dalam pertimbangannya menyatakan: "*Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel)*";

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, majelis hakim berpendapat bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) maka menurut pertimbangan majelis hakim terhadap perkara a quo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat III beralasan hukum untuk dikabulkan dan terhadap eksepsi lain tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka mengenai materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan Eksepsi tersebut diatas telah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obsuur libel*) maka gugatan Penggugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul yang besarnya sebagaimana amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal dari HIR, Pasal 1243 KUHPerdata, Pasal 1365 KUHPerdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Undang-undang serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.487.000,- (satu juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor pada hari Rabu tanggal 5 Juni 2024 oleh kami, Patti Arimbi, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua, Ridwan Sundariawan, S.H, M.H., dan Dewi Hesti Indria, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 12 Juni 2024 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dian Suprihatin, S.H. Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan III, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Turut Tergugat dan tanpa dihadiri Tergugat II dalam persidangan secara elektronik.

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2023/ PN Bgr



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ridwan Sundariawan, S.H, M.H.,

Patti Arimbi, S.H., M.H.

Dewi Hesti Indria, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dian Suprihatin, S.H

Perincian Biaya :

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,00 |
| 2. Proses | Rp. 100.000,00 |
| 3. Biaya Panggilan | Rp. 287.000,00 |
| 4. Biaya PNBP Panggilan | Rp. 100.000,00 |
| 5. Pemeriksaan Setempat | Rp. 800.000,00 |
| 6. PNBP Pemeriksaan Setempat | Rp. 10.000,00 |
| 7. Pemberitahuan PS ke Kelurahan | Rp. 150.000,00 |
| 8. Sumpah | Rp. 30.000,00 |
| 9. Redaksi | Rp. 10.000,00 |
| 10. Materai | Rp. 10.000,00 |
| Jumlah : | Rp.1.487.000,00 (satu juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) |