



**PUTUSAN**

Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bogor yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Lie Lee Na**, beralamat di Jl. Perniagaan Barat Nomor 9, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 001, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Michael Laoh, S.H., M.H., Sdr. Samuel Manullang, S.H., Sdri. Christy Debora E., S.H., Sdr. Raja Amrizali Nasution, S.H., M.H., Sdr. Windra Sanusta, S.H., M.H., Sdr. Ziela R El Quswa, S.H., M.H., Sdri. Fiona M Pangaribuan, S.H., Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Kuasa Hukumnya di Aryasatya Sapta Firm, beralamat di Apartment Citylofts Sudirman, 7th Floor, Suite 712, Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 175/SKK-ASF/I/2022 tanggal 7 Januari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 63/SK/HK/2022/PN Bgr tanggal 24 Januari 2022; Selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

**L a w a n :**

**1. Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H.**, beralamat di Jl. Teluk Bayur Nomor 8C, Pasar Minggu, Jakarta Selatan; Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I**;

**2. Julius Michael Maatitawaer**, beralamat di Jl. Metro Duta Blok AA-3 No. 5, RT001/RW023, Kelurahan Baktijaya, Kecamatan Sukma Jaya, Depok; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Makmur Ginting, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum Makmur Ginting & Partners, beralamat di Mutiara Bogor Raya, Blok H.7, No. 32, Kelurahan Katulampa, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register Nomor 493/SK/HK/2022/PN Bgr tanggal 4 Agustus 2022; Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II**;

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II disebut sebagai.....**Para 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 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 24 Januari 2022 dalam Register Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

I. Historis Yuridis Gugatan

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Pembatalan Akta dalam perkara a quo ke Pengadilan Negeri Bogor berdasarkan suatu alasan yang patut dan sah berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia;
2. Bahwa adapun pengajuan serta pendaftaran Gugatan Pembatalan Akta aquo diajukan oleh Penggugat pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor yang dalam hal ini didasari pada Pasal 118 ayat (4) HIR jo. Pasal 142 ayat (4) RBg.

“Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.” (vide. Pasal 118 ayat (2) HIR)

“Jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta, maka penggugat dapat memajukan gugatannya kepada ketua pengadilan negeri di tempat pilihan itu.” (vide. Pasal 142 ayat (4) RBg.)

Bahwa dari ketentuan aturan hukum tersebut di atas, maka sudah dapat dipastikan jika dasar hukum pengajuan gugatan yang disusun, diajukan serta didaftarkan oleh Penggugat telah tepat dan sesuai dengan hukum yang berlaku karena berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) mengatur domisili hukum bilamana terjadi permasalahan hukum di kemudian hari;

*Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



3. Bahwa berdasarkan Pasal 9 Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta, yang berbunyi :

“Mengenai perjanjian jual beli ini dan segala akibat serta pelaksanaan kedua belah pihak menerangkan memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Bogor.”

Bahwa berdasarkan Pasal 9 Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta tersebut, maka pengajuan serta pendaftaran Gugatan aquo pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Bogor telah tepat dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;

4. Bahwa adapun permasalahan hukum yang timbul di antara Penggugat dengan Para Tergugat karena Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II membuat suatu dokumen hukum yang merugikan Penggugat hal mana kerugian yang dialami oleh Penggugat sangat nyata terjadi sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang bekerjasama membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta;
5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum meminta Penggugat untuk menandatangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta yang notabene akta tersebut seharusnya merupakan akta pengikatan jual beli sehingga sungguh aneh jika terdapat suatu klausul yang menyatakan jika Penggugat telah menerima uang sejumlah Rp.2.570.600.000,- (dua milyar lima ratus tujuh puluh juta enam ratus ribu Rupiah) sedangkan pada kenyataannya, Penggugat sama sekali belum menerima uang tersebut;

*Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



6. Bahwa adanya klausul tersebut jelas merugikan Penggugat karena pada faktanya, pada awal mulanya Penggugat menandatangani suatu akta dokumen hukum karena adanya permintaan dari Tergugat II yang mengetahui jika Penggugat akan berangkat keluar negeri, maka Tergugat II yang mendapatkan informasi jika Penggugat berniat untuk mengosongkan tanah dan bangunan dari penyewa agar dapat menjual tanah dan bangunan tersebut menyarankan kepada Penggugat untuk membuat dokumen hukum yang dapat memberikan kewenangan/kekuasaan penuh kepada Tergugat II untuk dapat bertindak seolah-olah sebagai pemilik yang mewakili Penggugat agar dapat mengosongkan tanah dan bangunan sekaligus menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain;
7. Bahwa dikarenakan hubungan pertemanan antara Penggugat dengan Tergugat II yang telah lama terlebih lagi Tergugat II merupakan seorang Pemuka Agama yang menurut pengakuan Tergugat II sendiri, Tergugat II hanya bermaksud untuk memberikan bantuan yang tulus tanpa mengharapkan imbalan apapun juga atas jasa yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut sehingga pada akhirnya Penggugat percaya penuh kepada Tergugat II walaupun pada awalnya Penggugat mempertanyakan pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta karena menurut pendapat Penggugat jika Tergugat II hanya membutuhkan suatu dokumen hukum yang membuktikan dirinya sebagai Kuasa penuh, maka cukup dengan melakukan penandatanganan Akta Kuasa semata;
8. Bahwa Tergugat II berusaha meyakinkan Penggugat jika penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta lebih memberikan kekuatan hukum bagi Tergugat II untuk bertindak selaku kuasa yang seolah-olah merupakan pemilik sesungguhnya atas sebidang tanah yang dimaksud tersebut sehingga dengan menandatangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



(satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta tersebut akan memperkuat posisi dari Tergugat II untuk menemui pihak-pihak tertentu yang berniat membeli tanah tersebut;

9. Bahwa berdasarkan pernyataan dan omongan yang disampaikan Tergugat II tersebut, maka pada akhirnya Penggugat sepakat untuk menandatangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta meskipun pada faktanya, Tergugat II tidak pernah sekalipun membayarkan uang sejumlah Rp.2.570.600.000,- (dua milyar lima ratus tujuh puluh juta enam ratus ribu Rupiah) kepada Penggugat sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1 Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta tersebut;
10. Bahwa ternyata "jauh panggang dari api" justru ketika Penggugat kembali dari luar negeri pada sekitar bulan Juli 2012, berdasarkan informasi yang Penggugat dapatkan ternyata Tergugat II menyewakan tanah tersebut kepada pihak ketiga lainnya, yaitu PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia dan PT. Centratama Menara Indonesia dimana Tergugat II mengaku sebagai pemilik tanah tersebut dan mendapatkan keuntungan dari penyewaan tersebut yang hingga saat ini Penggugat sama sekali tidak pernah mendapatkan keuntungan dari penyewaan tersebut
11. Bahwa kuat dugaan sebelum ditandatanganinya Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta tersebut, Tergugat II telah terlebih dulu menemui Tergugat I karena segala hal yang dilakukan oleh Penggugat hingga akhirnya menandatangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta tersebut adalah atas

Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



inisiatif dari Tergugat II sehingga “patut diduga” terdapat itikad buruk dari Tergugat II sebelum penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta tersebut;

12. Bahwa hal yang menguatkan dugaan Penggugat tersebut adalah karena adanya penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) atau keadaan jual beli proforma (schijnhandeling) yang telah dirancang oleh Tergugat II dengan bantuan dari Tergugat I karena pada faktanya hingga saat ini bilamana transaksi yang dilakukan di antara Penggugat dengan Tergugat II merupakan transaksi jual-beli, maka sudah sepatutnya Penggugat mendapatkan pembayaran atas tanah tersebut akan tetapi, pada faktanya, hingga saat ini Penggugat tidak mendapatkan pembayaran apapun juga dari Tergugat II;
13. Bahwa itikad buruk lainnya yang diduga telah dilakukan oleh Para Tergugat adalah pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta tersebut dilakukan tidak lazimnya seorang Notaris yang melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagai seorang Pejabat Umum yang membacakan isi materi dari Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta;
14. Bahwa dengan tidak dibacanya Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor: 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta oleh Tergugat I maka hal tersebut jelas telah melanggar asas *verleiden* yang mengakibatkan suatu akta notarial yang bersifat autentik menjadi akta di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sempurna;
15. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I yang tidak membacakan kembali isi atau materi dari Akta Pengikatan

*Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta jelas merupakan suatu tindakan yang melanggar hukum yang berlaku;

16. Bahwa selain itu, perbuatan melawan hukum lainnya yang dilakukan oleh Tergugat I adalah dengan tidak memberikan Salinan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta sedangkan Tergugat I mengetahui dengan jelas jika permintaan terhadap suatu Salinan Akta merupakan hak hukum bagi para pihak yang menghadap pada saat pembuatan serta penandatanganan suatu Akta Notarial yang mana Penggugat dengan itikad baik pada tanggal 15 November 2021 pernah mengirimkan Surat Permintaan Salinan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta yang notabene hingga Gugatan a quo didaftarkan, Tergugat I tidak pernah menyerahkan Salinan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta tersebut kepada Penggugat;

17. Bahwa dengan demikian, maka semakin menunjukkan adanya itikad buruk baik dari Tergugat I maupun Tergugat II yang mana telah diketahui oleh Penggugat jika tidak lama setelah penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta tersebut, Tergugat II dengan bertindak seolah-olah sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut justru secara sepihak dan melawan hukum menyewakan tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut kepada pihak ketiga, yakni PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia sejak tanggal 23 Oktober 2012 serta PT. Centratama Menara Indonesia sejak tanggal 07

*Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



November 2018 yang mana tentu saja dari penyewaan tersebut, Tergugat II mendapatkan keuntungan sekitar Rp.616.666.667,- (enam ratus enam belas juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh Rupiah) atas kedua penyewaan tersebut yang masih dilakukan hingga saat ini;

18. Bahwa atas tindakannya tersebut, maka pada tanggal 23 November 2021 serta pada tanggal 02 Desember 2021, Penggugat telah melayangkan Somasi (Teguran Hukum) kepada Tergugat II atas tindakannya yang telah merugikan Penggugat yang mana terhadap kedua Somasi tersebut, pada akhirnya Tergugat II memberikan tanggapan melalui Surat Tanggapan tertanggal 10 Desember 2021 yang mana dalam tanggapannya tersebut terdapat suatu frasa : "..... sesuatu hal yang bukan atas nama saya dan istri miliki itu adalah hak yang menjadi milik yang tersurat dalam sertifikat." sehingga dengan demikian, frasa tersebut dapat diterjemahkan sebagai adanya suatu bentuk pengakuan dari Tergugat II jika tanah tersebut memang bukan miliknya dan oleh karenanya telah mengakui adanya kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat II sendiri;

19. Bahwa di samping itu, atas inisiatif dari Penggugat sendiri, maka Penggugat membatalkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta melalui Akta Pernyataan Pembatalan Nomor : 02, tertanggal 07 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Masdar Lira, S.H., Notaris di Bekasi;

20. Bahwa dengan adanya Akta Pernyataan Pembatalan Nomor : 02, tertanggal 07 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Masdar Lira, S.H., Notaris di Bekasi, maka menurut hemat Penggugat perlu adanya suatu penegasan kembali melalui Putusan Pengadilan untuk membatalkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta;

## II. Objek Gugatan Aquo

21. Bahwa berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas, maka yang dimaksudkan sebagai objek dalam gugatan a quo adalah berupa

*Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta yang mana akta tersebut yang dimintakan agar dapat dibatalkan karena proses pembuatannya yang telah bertentangan dengan aturan hukum serta kebiasaan yang berlaku di Indonesia;

22. Bahwa sehubungan dengan tanah yang disebutkan pada uraian di atas, maka tanah tersebut tidak dapat dianggap sebagai suatu objek gugatan a quo karena pada faktanya, sesuai dengan aturan hukum yang ada, maka seharusnya tanah tersebut hingga saat ini masih sah menurut hukum menjadi milik Penggugat karena belum adanya penandatanganan yang dilakukan oleh Penggugat untuk mengalihkan sebidang tanah tersebut kepada Tergugat II ataupun pihak lainnya;

III. Tanah Dalam Gugatan Aquo

Bahwa guna mencegah Gugatan a quo menjadi kabur dan tidak jelas sehingga dengan mudah dieksepsi obscur libels, maka Penggugat menganggap perlu untuk menguraikan historis – yuridis dari sebidang tanah dalam Gugatan aquo yang mana berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta, maka sebidang tanah dengan luas sekitar  $\pm$  1069 M2 (seribu enam puluh sembilan meter persegi), tercatat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 954/Pabaton, Desa Pabaton, Kecamatan Kota Kaler (Bogor Utara), Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat yang kemudian akibat dari terjadinya pembaharuan Batas Wilayah Kelurahan Kota Bogor berdasarkan Peraturan Walikota Nomor : 131 Tahun 2019 tentang Batas Wilayah Kelurahan Kota Bogor terhadap bidang tanah diberikan Nomor Hak Baru menjadi Hak Milik Nomor : 1590/Tanah Sareal sehingga tanah tersebut saat ini tercatat melalui Sertipikat Hak Milik Nomor : 1590/Tanah Sareal, Kota Bogor dengan Surat Ukur No. 879, Tahun 2020 yang tercatat atas nama Lie Lee Na (Penggugat) hingga saat ini dikenal dengan Jl. Merak No. 1, RT.003/RW.06, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor;

*Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



IV. Dasar Hukum Dan Doktrin Hukum

A. Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat I

Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Pelanggaran terhadap Asas Verleiden yang dilakukan oleh Tergugat I dengan tidak membacakan isi atau materi dari Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta yang jelas telah bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut sebagai : "UUJN") yang berbunyi : "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;"
- 2) Pelanggaran karena tidak diberikannya Salinan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta kepada Penggugat hingga Gugatan aquo didaftarkan sedangkan faktanya hal tersebut merupakan hak dari Penggugat dan oleh karenanya tindakan Tergugat I tersebut telah melanggar Pasal 54 ayat (1) UUJN yang berbunyi : "Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan."
- 3) Pelanggaran terhadap netralitas seorang Notaris yang telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang berbunyi : "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga

*Halaman 10 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;” yang mana Tergugat I jelas-jelas telah gagal dalam melaksanakan kewajibannya tersebut karena telah berpihak pada Tergugat II sesuai dengan isi atau materi Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta yang notabene memasukkan suatu keterangan yang tidak netral, berpihak dan tidak apa adanya karena pada faktanya, Tergugat I mengetahui jika Tergugat II tidak membeli tanah tersebut bahkan tidak memberikan sejumlah uang apapun sebagaimana isi dari Pasal 1 Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta tersebut dengan frasa : “Peralihan hak/jual beli tanah dan bangunan tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp. 2.570.608.000,- (dua miliar lima ratus tujuh puluh juta enam ratus delapan Rupiah) yang pembayarannya dibayar lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum akta ini ditandatangani dan untuk tanda terima uang sejumlah tersebut Para Pihak menyatakan akta ini berlaku pula sebagai tanda terima yang sah (kwitansi)” sehingga jelas Tergugat I diduga telah dengan sengaja menjebak dan bersikap tidak netral karena Tergugat I mengetahui jika Tergugat II tidak pernah melakukan pembayaran kepada Penggugat sepeserpun;

Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka jelas telah terjadi pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat I hal mana pelanggaran tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum dengan sanksi atau akibat hukum pembatalan terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta;

#### B. Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat II

Halaman 11 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Tindakan mengaku-ngaku sebagai pemilik dari sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jl. Merak No. 1, RT.003/RW.06, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, padahal berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1590/Tanah Sareal dengan Surat Ukur No. 879, Tahun 2020, hingga saat ini tanah tersebut masih tercatat atas nama Lie Lee Na (Penggugat) dan Tergugat II juga mengetahui bahwa dirinya bukan merupakan pemilik tanah dan bangunan tersebut;
- 2) Tindakan menyewakan tanah tersebut kepada pihak ketiga lainnya tanpa sepengetahuan dari Penggugat yang berakibat pada hilangnya kesempatan (lost of opportunity) yang dimiliki oleh Penggugat untuk mendapatkan keuntungan dari penyewaan tanah tersebut kepada pihak lainnya;
- 3) Tindakan mengaku telah melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp.2.570.600.000,- (dua milyar lima ratus tujuh puluh juta enam ratus ribu Rupiah) sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta sedangkan pada faktanya, Tergugat II tidak pernah menyerahkan atau memberikan atau membayarkan uang sebesar Rp.2.570.600.000,- (dua milyar lima ratus tujuh puluh juta enam ratus ribu Rupiah) kepada Penggugat baik sebelum penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta maupun setelahnya;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan tersebut di atas, maka sangat jelas sekali Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang notabene Tergugat II tentu saja mengetahui jika Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat

*Halaman 12 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta merupakan suatu akta PPJB yang merupakan perjanjian pendahuluan (pactum de contrahendo) yang notabene pada umumnya setelah seluruh ketentuan dalam PPJB terpenuhi baru dilakukan pelaksanaan atau penandatanganan Akta Jual Beli namun sungguh sangat disayangkan sekali jika Tergugat II justru sejak sebelum penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta diduga telah memiliki itikad buruk sedangkan seharusnya suatu kesepakatan harus dilakukan berdasarkan itikad baik;

Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat jelas merupakan tindakan yang dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang menurut Prof. Rosa Agustina dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, menentukan jika suatu Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c) Bertentangan dengan kesusilaan;
- d) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian

Bahwa unsur huruf a dan huruf b merupakan hukum tertulis berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan berkaitan dengan unsur huruf c dan d berasal dari individu pelaku tersebut sehingga dengan demikian, jelas harus dilihat tujuan dari pelaku pada saat melakukan pelanggaran hukum apakah muncul adanya niat atau itikad buruk pada saat melakukan perbuatan tersebut atau hanya sebatas ketidaksengajaan meskipun menurut doktrin hukum yang ada, suatu ketidaksengajaan dalam perbuatan melawan hukum juga tetap wajib untuk dihukum;

#### V. Kerugian Yang Dialami Oleh Penggugat

23. Bahwa Penggugat dirugikan baik materiil maupun immateriil oleh Para Tergugat yang mana kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat dapat diuraikan sebagai berikut :

*Halaman 13 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



- Bahwa harga tanah dan bangunan a quo berdasarkan penghitungan harga pasar yang dihitung berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) adalah senilai Rp.2.570.600.000,- (dua miliar lima ratus tujuh puluh juta enam ratus ribu Rupiah);
- Bahwa dengan demikian maka Penggugat dirugikan oleh Para Tergugat berdasarkan perhitungan atas nilai hak atas tanah dan bangunan berdasarkan harga pasar yakni senilai Rp.2.570.600.000,- (dua miliar lima ratus tujuh puluh juta enam ratus ribu Rupiah);
- Bahwa hilangnya kesempatan Penggugat untuk menyewakan tanah dan bangunan milik Penggugat kepada PT.Profesional Telekomunikasi Indonesia yakni sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- Bahwa hilangnya kesempatan Penggugat untuk menyewakan tanah dan bangunan milik Penggugat kepada PT.Centratama Menara Indonesia yakni sebesar Rp.366.666.667,- (tiga ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh Rupiah);

Bahwa dengan demikian, maka jumlah total kerugian materiil adalah sebesar Rp.3.187.266.667,- (tiga milyar seratus delapan puluh tujuh juta dua ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh Rupiah);

24. Bahwa adapun kerugian immateriil yang disebabkan oleh perbuatan Para Tergugat yang Penggugat tentukan nilainya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

VI. Putusan Serta Merta Dan Uang Paksa (Dwangsom)

25. Bahwa guna mencegah timbulnya kerugian yang semakin bertambah bagi Penggugat terlebih lagi Gugatan aquo didasarkan pada bukti yang kuat dan meyakinkan, sehingga oleh karenanya, sesuai dengan Pasal 180 HIR jo. Pasal 191 RBg., maka mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bogor cq. Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa serta mengadili perkara aquo memberikan putusan dalam perkara aquo agar putusan ini serta merta dapat dilaksanakan terlebih



dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij vooraad);

26. Bahwa oleh karena Gugatan a quo merupakan gugatan mengenai hak-hak Penggugat, maka wajar bilamana Penggugat menuntut adanya uang paksa (dwangsom) kepada Para Tergugat yang nominalnya sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, maka Penggugat memohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bogor cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa serta mengadili Gugatan dalam perkara a quo memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Membatalkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta;
4. Memerintahkan Tergugat I untuk mencoret Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta dalam Daftar Repetorium milik Tergugat I;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi yang dialami oleh Penggugat, yaitu :
  - a. Kerugian Materiil yakni sebesar Rp.3.187.266.667,- (tiga milyar seratus delapan puluh tujuh juta dua ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);
  - b. Kerugian Immateriil yakni sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
6. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij vooraad);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, setiap kali lalai melaksanakan Putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar perkara a quo;

Halaman 15 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



Atau bilamana Ketua Pengadilan Negeri Bogor cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berpendapat lain, Penggugat mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat II menghadap masing-masing kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat I tidak datang menghadap dan tidak menunjuk wakil maupun kuasanya untuk menghadap persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Delegasi Panggilan Sidang tanggal 8 Februari 2022, tanggal 7 Maret 2022, tanggal 31 Maret 2022, tanggal 25 Mei 2022, tanggal 8 Juli 2022, oleh karena itu persidangan akan dilanjutkan tanpa kehadiran pihak Tergugat I;

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 Sdr. Andi Lukmana, S.H., Penitera pada Pengadilan Negeri Bogor, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Juni 2022, 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 oleh karena salah satu pihak dalam perkara ini yaitu pihak Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan maka persidangan secara elektronik tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II melalui kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. Dalam Konvensi

### Dalam Eksepsi

#### 1. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

- Bahwa, benar antara Tergugat II dengan Penggugat pada tanggal 1 Mei 2012 di hadapan Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta, telah menanda-tangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 1 Mei 2012. Adapun yang menjadi obyek Pengikatan Perjanjian Jual Beli tersebut adalah sebidang tanah hak milik yang telah bersertifikat Nomor : 954/Pabaton, Luas tanah 1069 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Pabaton, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, yang di atas tanah tersebut terdapat bangunan rumah tinggal.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pada saat pembuatan penanda tangan Pengikatan Perjanjian Jual Beli di hadapan Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., tersebut, dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu ada kata sepakat antara kedua pihak, masing-masing pihak sudah dewasa dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum, obyek kesepakatan jelas yakni sebidang tanah yang telah bersertifikat hak milik, dan kesepakatan tersebut sesuatu perbuatan yang halal, tidak ada satu pelanggaran hukum apa pun.
- Bahwa, di dalam Pasal 6 Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tersebut ditegaskan, bila mana Pihak Pertama berhalangan untuk menandatangani akta peralihan hak/jual beli di hadapan Pejabat yang berwenang, maka Pihak Pertama
- Bahwa, untuk sekarang atau 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 Pihak Kedua terhadap tanah dan bangunan tersebut. Oleh karenanya Pihak Kedua berhak untuk melakukan semua Tindakan hukum yang berhubungan dengan peralihan hak/jual beli terhadap tanah dan bangunan tersebut . Kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta perjanjian ini, dan karenanya perjanjian ini tidak akan dibuat bila mana tidak adanya kuasa tersebut. Dan kuasa tersebut tidak akan batal / berakhir oleh sebab sebab yang membatalkan sesuatu kuasa menurut hukum atau peraturan yang berlaku.
- Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 1 Tanggal 1 Mei 2012 tersebut, kemudian Tergugat II menyewakan tanah dan bangunan aquo kepada pihak ketiga, yaitu :
  - a. PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia terhitung sejak tanggal 23 Oktober 2013.
  - b. PT. Centratama Menara Indonesia terhitung sejak tanggal 07 November 2018.
- Bahwa, penyewaan ini juga diketahui dan tidak pernah diajukan keberatan –baik lisan maupun tertulis-oleh pihak pertama (Penggugat) yang kini tengah mengajukan gugatan pembatalan akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang ditujukan kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karena kedua pihak penyewa tanah dan bangunan tersebut juga sudah terikat kontrak dengan pihak kedua (Tergugat II) atas dasar PPJB,

Halaman 17 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



namun karena pihak ketiga tersebut tidak dijadikan sebagai pihak tergugat atau turut tergugat, maka gugatan ini menjadi kurang lengkap pihak yang digugatnya (Plurium Litis Consortium).

2. Gugatan Tidak Jelas Dan Kabur (Obscur Libell).

- Bahwa, berdasarkan dalil Penggugat pada angka 4 dinyatakan bahwa permasalahan hukum yang timbul antara Penggugat dengan para Tergugat adalah karena Tergugat I bekerja sama dengan Tergugat II membuat dokumen hukum yang merugikan Penggugat. Dokumen tersebut adalah hasil perbuatan kerja sama antara Tergugat I dan Tergugat II yang kemudian ditanda tangani Penggugat yakni berupa Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 1 tanggal 1 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., Notaris Jakarta.
- Bahwa, pada saat penanda tangan dokumen Akta PPJB No. 1 tertanggal 1 Mei 2012 tersebut, Penggugat dengan suka rela dan tanpa paksaan menanda tangani Akta PPJB dan telah mendapat persetujuan suaminya Tuan Kurnia Purwadi, saat itu sebelum ditanda tangani Penggugat akta tersebut sudah dibacakan oleh Notaris dan disaksikan pula oleh dua orang saksi, yaitu Sdr. Julius Emmanuell Loen dan Sdri. Sularti. Jadi bagaimana bisa dikatakan bahwa Tergugat II telah merancang dokumen tersebut bekerja sama dengan Tergugat I (Notaris). Kalau menurut prinsip hukum sebagaimana yg terkandung dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka jelas perbuatan Penggugat menanda-tanganani Akta PPJB No. 1 tanggal 1 Mei 2012 tersebut adalah sah menurut hukum, karena tidak ada rekayasa apa pun antara Tergugat I dengan Tergugat II. Lagi pula Penggugat adalah orang berpendidikan dan sehat jasmani dan sehat rohani serta tidak sedang dibawah pengampuan.
- Bahwa, berdasarkan uraian tersebut, kami Tergugat II berkesimpulan dalil posita gugatan Penggugat, khususnya pada angka 4, 5, 6, 7, 8, 9 dan 12 adalah dalil yang tidak jelas, kabur dan membingungkan. Oleh karena itu mohon agar gugatan ini ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatannya kabur.

3. Gugatan Primatur Atau Terlalu Dini.

- Bahwa, dalil Penggugat pada angka 16 yang menyatakan Tergugat I tidak memberikan Salinan Akta PPJB Nomor : 1 Tertanggal 1 Mei 2012 kepada Penggugat merupakan dalil yang tidak benar, karena

*Halaman 18 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



pada saat setelah penanda tangan Akta PPJB No. 1 tertanggal 1 Mei 2012, baik Penggugat maupun Tergugat II sama sama diberikan Salinan Akta PPJB Buktinya di dalam gugatan Penggugat bisa menyebutkan dengan rinci isi Pasal-Pasal Akta PPJB tersebut, seperti contohnya dalil Penggugat pada angka 3, 12, 19 dan angka 3 pada Dasar Hukum dan Doktrin Hukum.

- Bahwa, Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menyebutkan pasal-pasal yang terdapat dalam Undang Undang Jabatan Notaris, tetapi Penggugat belum pernah melaporkan Notaris yang dianggap telah melakukan PMH tersebut ke Majelis Pengawas Daerah Notaris untuk wilayah DKI Jakarta. Seharusnya Penggugat terlebih dahulu melaporkan adanya dugaan pelanggaran UU Jabatan Notaris tersebut ke Majelis Pengawas Daerah Notaris untuk wilayah DKI Jakarta, berdasarkan bukti hasil pemeriksaan tersebut, kemudian bisa dijadikan bukti bahwa Notaris yang bernama Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., telah melakukan pelanggaran UU Jabatan Notaris atau Kode Etik Notaris. Kalau bukti-bukti tersebut belum / tidak ada, maka gugatan ini menjadi terlalu dini atau premature.

Bahwa, berdasarkan uraian Eksepsi tersebut di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya Ditolak atau sekurang-kurangnya Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali untuk dalil dalil yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa, benar antara Tergugat II dengan Penggugat pada tanggal 1 Mei 2012 di hadapan Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta, telah menanda-tangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 1 Mei 2012. Adapun yang menjadi obyek dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli tersebut adalah sebidang tanah hak milik yang telah bersertifikat Nomor : 954/Pabaton, atas nama Lie Lee Na dengan Luas tanah 1069 M2, terletak di Kelurahan Pabaton, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, yang di atas tanah tersebut terdapat bangunan rumah tinggal.



3. Bahwa, Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 1 Tanggal 1 Mei 2012 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat II dihadapan Tergugat I, - menurut doktrin hukum - pada dasarnya adalah termasuk jenis Akta Otentik bukan akta bawah tangan. Akta otentik pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Dalam proses penyelesaian sengketa seperti kasus gugat menggugat, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh, memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Karena akta otentik itu memuat kebenaran formal, jadi apa yang tertulis di dalam Akta PPJB No. 1 tertanggal 1 Mei 2012 tersebut adalah benar.
4. Bahwa, berdasarkan prinsip hukum tersebut, maka dalil-dalil posita gugatan Penggugat yang tertuang dalam angka 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 yang isinya bertentangan dengan isi pasal-pasal yang termuat dalam Akta PPJB No. 1 Tertanggal 1 Mei 2012 adalah tidak benar, tidak berdasar dan hal ini merupakan kewajiban hukum bagi Penggugat untuk membuktikan semua dalil dalil gugatannya tersebut. Kalau ternyata berdasarkan Akta PPJB No. 1 tertanggal 1 Mei 2012, kemudian Tergugat I mengadakan ikatan kontrak dengan pihak ke tiga, seperti yang dikemukakan Penggugat dalam angka 17, maka kontrak tersebut juga sah secara hukum dan merupakan hak Tergugat II untuk mendapat benefit dari hubungan kontrak dengan pihak ketiga tersebut, karena Tergugat II juga telah mengeluarkan dana yang besar untuk menebus Sertifikat Hak Milik No. 954/ Pabaton atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek Pengikatan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut.
5. Bahwa, terkait dengan dalil Penggugat mengenai obyek gugatan pada angka 21, benar yang menjadi obyek gugatan aquo adalah Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 1 Mei 2012 yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat II di hadapan Tergugat I (Notaris Budiman C. S. Hutapea, S.H). Namun juga tidak bisa disangkal yang menjadi obyek pengikatan perjanjian jual beli dalam akta tersebut adalah Sebidang tanah hak milik Nomor : 954/ Pabaton, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Kota Kaler (Bogor Utara) Desa Pabaton, terdaftar atas nama Lie Lee Na (selanjutnya disebut Tanah dan Bangunan). Karena belum ada perbuatan hukum pelaksanaan jual beli atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek

*Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



perjanjian jual beli dalam Akta PPJB tersebut, maka secara kepemilikan tanah dan bangunan tersebut masih melekat pada nama yang tertera dalam Sertifikat hak milik tersebut dan tetap terikat (tidak bisa terpisahkan) dalam perjanjian jual beli yang tertuang dalam Akta PPJB aquo.

6. Bahwa, berdasarkan doktrin hukum yang terkandung dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yang ditanda tangani oleh pihak pertama dengan pihak ke dua dihadapan Tergugat I pada tanggal 1 Mei 2012, sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 1 tertanggal 1 Mei 2012, adalah perjanjian yang sah, karena telah memenuhi unsur-unsur pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :
- para pihak telah sepakat dalam perjanjian jual beli tanah.
  - para pihak yang berjanji adalah orang yg cakap melakukan perbuatan hukum.
  - obyek perjanjian jual beli tersebut jelas dan riil yakni tanah & bangunan bersertifikat hak milik No. 954/ Pabaton atas nama Lie Lee Na.
  - perjanjian tersebut sesuatu yang halal dan tidak melanggar hukum apa pun.

Perjanjian tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Resmi yang disumpah oleh Negara untuk melakukan pekerjaan tersebut. Penanda tangan Akta PPJB juga disaksikan oleh dua orang saksi, yakni : Julius Emmanuell Loen dan Sdri. Sularti. Sebelum Akta PPJB tersebut ditanda tangani oleh Pihak Pertama dan pihak Kedua, telah dibacakan terlebih dahulu akta perjanjiannya oleh Notarisnya pasal demi pasal dan para pihak menyimak dengan seksama. Jadi tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Mei 2012 tersebut tidak sah dan cacat hukum.

7. Bahwa, berdasarkan doktrin hukum, maka ketentuan Pasal 1320 ayat (1) menyatakan sebagian atau salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya". Dan inti dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) menentukan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya". Kedua ketentuan hukum tersebut, mengatur syarat syarat perjanjian dan bagaimana berlakunya hukum perjanjian tersebut, maka Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 1 Tanggal 1 Mei 2012 yang

*Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



- mengikat antara Penguat dengan Tergugat II, tidak bisa dengan mudah begitu saja dipecahkan atau dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa alasan hukum yang bisa diterima oleh pihak lain yang terikat dalam kontrak atau perjanjian tersebut. Segala perbuatan yang menyebabkan pecah atau putusnya perjanjian tersebut tanpa persetujuan pihak lain yang terikat dalam perjanjian adalah perbuatan yang melanggar hukum.
8. Bahwa, tidak ada satu perbuatan hukum pun yang dilanggar oleh Tergugat II terkait dengan ikatan atau hubungan hukum (*recht betrekking*) yang didasarkan pada Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No.1 tertanggal 1 Mei 2012, seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatan IV : Dasar Hukum dan Doktrin Hukum pada huruf B angka 1, 2 dan 3. Terjadinya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Mei 2012 dan ditanda tangani oleh kedua pihak dihadapan Tergugat I adalah merupakan satu kesatuan rangkaian perbuatan hukum yang dilakukan antara dua pihak, yakni Penggugat, Tergugat II dan dilakukan di hadapan pihak Tergugat I selaku pejabat Resmi negara yang mengesahkan pengikatan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II. Jadi pengikatan perjanjian tersebut adalah resmi dan sah diketahui oleh negara melalui pejabat negara yang ditentukan oleh Undang-undang.
9. Bahwa, rangkaian perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat II yang dilakukan di hadapan Tergugat I yang akhirnya menghasilkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Mei 2012 tersebut, adalah merupakan perbuatan hukum yang legal dan sah atau yang dibenarkan menurut hukum. Jadi sama sekali tidak ada perbuatan yang melanggar hukum dari salah satu pihak di antara tiga pihak yang terlibat dalam pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli tersebut. Atas dasar ketentuan undang undang yang termuat dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata, maka Tergugat II berkesimpulan bahwa perbuatan melanggar hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, menjadi tidak relevan karena memang sama sekali tidak terbukti adanya perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
10. Bahwa, dalil gugatan Penggugat pada angka 19, Penggugat mendalilkan atas dasar inisiatif Penggugat sendiri, Penggugat membatalkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 1 Tertanggal 1 Mei 2012 yang dibuat

*Halaman 22 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



dihadapan Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., Notaris & PPAT Jakarta melalui Akta Pernyataan Pembatalan Nomor : 02 tertanggal 07 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Masdar Lira, S.H., Notaris di Bekasi. Bahwa pembatalan Akta PPJB No. 1 Tertanggal 1 Mei 2012 yang dilakukan secara sepihak oleh Penggugat tersebut jelas melanggar ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya“. Perbuatan pembatalan Akta PPJB secara sepihak tersebut jelas melanggar ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dan melanggar ketentuan pasal 9 Akta PPJB yang menyatakan : “Menegenai perjanjian jual beli ini dan segala akibat hukum serta pelaksanaan kedua belah pihak menerangkan memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor“. karena membatalkan secara sepihak tanpa melalui putusan pengadilan. Jadi bukan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan pelanggaran hukum, melainkan Penggugat sendiri yang melakukan perbuatan melanggar hukum, seperti yg tertuang dalam Akta Pernyataan Pembatalan No. 02 tertanggal 7 Oktober 2021.

11. Bahwa, mengenai dalil Penggugat pada angka 24 yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp.2.570.600.000,- (Dua milyar lima ratus tujuh puluh juta enam ratus ribu rupiah) berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak, ditambah hilangnya kesempatan Penggugat untuk menyewakan tanah dan bangunan milik Penggugat kepada pihak ketiga yang nilainya mencapai Rp.616.666.667,- (Enam ratus enam belas juta enam ratus enam puluh enam ribu enam puluh tujuh rupiah) sehingga berjumlah sebesar Rp.3.187.266.667,- (Tiga milyar seratus delapan puluh tujuh juta dua ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tuju rupiah), hanyalah merupakan halusinasi Penggugat yang faktanya tidak ada, karena perbuatan melanggar hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II juga tidak ada atau tidak terbukti.
12. Bahwa, mengenai dalil Penggugat pada angka 25 yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian Immateriil yang disebabkan oleh Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Para Tergugat, yang nilainya ditentukan sendiri oleh Penggugat tanpa dasar perhitungan yang masuk akal yang nilainya sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar Rupiah). Dalil ini juga hanya dalil halusinasi Penggugat yang

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



memimpikan datangnya uang satu milyar dari langit ke tujuh, karena Perbuatan Melanggar Hukum yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, hanyalah hayalan Penggugat tampaknya sangat tidak mungkin bisa dibuktikan di persidangan nanti.

13. Bahwa, mengenai dalil Penggugat pada angka 26 yang isinya merupakan permohonan Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor agar memberikan putusan dalam perkara aquo agar putusan ini serta merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada perlawanan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voorraad), merupakan dalil yang tidak ada landasan hukumnya, karena syarat-syarat untuk dikabulkannya putusan serta merta yang harus dipenuhi oleh hakim adalah :

- (1) . gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik,
- (2) . gugatan didasarkan atas akta di bawah tangan yang diakui, dan
- (3). putusan serta merta harus didasarkan pada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ( Vide : Pasal 18 ayat (1) HIR dan 191 ayat (1) RBG ) .

Sementara itu, dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 ada tiga point penting yang diatur. Pertama, para hakim harus betul-betul dan sungguh-sungguh dalam mempertimbangkan dan memperhatikan serta mentaati syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan serta merta. Kedua, tentang keadaan-keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta merta. Selain keadaan yang sudah diatur Pasal 18 ayat (1) dan 191 ayat (1) RBG, keadaan tertentu yang dimaksud adalah gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah pihak lawannya. Sementara gugatan Penggugat adalah Gugatan Pembatalan Akta dicampur dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

14. Bahwa, mengenai dalil Penggugat pada angka 27 yang isinya permohonan Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor agar Pengadilan memberikan putusan dalam perkara aquo yang mengabulkan tuntutan Penggugat tentang adanya uang paksa (dwangsom) kepada Para Tergugat sebesar Rp.500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) per hari setiap kali Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini. Dalil posita ini muncul untuk memberikan dasar pijakan bagi amar petitum yang tertuang petitum angka 7 yang berbunyi : "Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap kali lalai melaksanakan putusan ini “.

*Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



15. Bahwa, mengenai uang paksa (dwangsom) ini ada kaidah / norma hukum yang bisa dijadikan dasar untuk memutuskan perkara gugatan ini, yakni putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973. Putusan inilah yang sering dijadikan rujukan atau dikutip oleh pihak-pihak yang memohonkan dwangsom agar dijatuhkan hakim, tetapi ternyata Mahkamah Agung memberikan patokan / aturan bahwa penjatuhan putusan tentang uang paksa ( dwangsom ) dilarang, sepanjang hukuman pokoknya mengenai pembayaran sejumlah uang. Bahwa oleh karena dalam Petitum gugatan Penggugat ada butir petitum yang amarnya : “ Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi yang dialami oleh Penggugat, yaitu .....dst “, maka permohonan ini layak untuk ditolak atau dikesampingkan saja.
16. Bahwa, terkait dengan dalil Penggugat pada angka 3 : IV Dasar Hukum dan Doktrin Hukum yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak pernah melakukan pembayaran kepada Penggugat sepeserpun, merupakan dalil yang tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta, karena dalam kenyataannya Tergugat II lah yang menyelesaikan semua tagihan-tagihan pihak debt collector dan pihak lain yang melakukan penagihan atas kewajiban hutang-hutang Penggugat yang tidak bisa dibayar. Bahwa penyelesaian hutang kepada para debt collector dan pihak-pihak lain yang menuntut pembayaran hutang kepada Penggugat, memang tidak dilakukan di hadapan Tergugat I, sehingga semua perbuatan Tergugat II tersebut tidak tertuang dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 1 Tertanggal 1 Mei 2012.
17. Bahwa, Pembatalan Akta PPJB No. 1 tertanggal 1 Mei 2012, yang dilakukan oleh Penggugat secara sepihak pada tanggal 7 Oktober 2021 di hadapan Notaris Masdar Lira, S.H., (Notaris Bekasi) adalah perbuatan melanggar hukum, karena menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya “, dan Tergugat II tidak menyalahkan Notaris Masdar Lira, S.H., yang membuat Akta Pernyataan Pembatalan No. 2 tertanggal 7 Oktober 2021 karena memang pada hakekatnya salah satu tugas Notaris adalah menerima dan mencatat apa yang menjadi kemauan atau kehendak siapa pun yang datang minta dibuatkan Akta Pernyataan. Tanggung jawab hukum dari pernyataan tersebut tetap ada pada orang yang memberikan pernyataan, yaitu si Penggugat sendiri. Ini adalah jelas suatu pelanggaran terhadap

*Halaman 25 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, maka perbuatan tersebut sudah masuk ke dalam norma yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu Perbuatan Melanggar Hukum (PMH).

18. Bahwa, terkait dengan pihak ke tiga yang sudah terikat kontrak dengan pihak Tergugat II atas dasar Akta PPJB No. 1 teranggal 1 Mei 2012, maka mereka juga seharusnya ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat, karena kontrak itu terikat oleh jangka waktu kontrak yang sudah disepakati antara Tergugat II dengan pihak-pihak yang terikat kontrak dengan Tergugat II. Karena dengan tidak ditariknya pihak ke tiga yang terikat dalam kontrak dengan pihak Tergugat II, maka persoalan hukum atas pemakaian atau penggunaan tanah dan bangunan oleh pihak ke tiga tersebut akan terjadi permasalahan hukum dikemudian hari. Jadi gugatan Penggugat ini tidak lengkap dan tidak sempurna, terkecuali kalau Penggugat tidak mengetahui keberadaan mereka yang terkait kontrak dengan Tergugat II. Mohon pihak ke tiga ini menjadi bahan pertimbangan hukum bagi hakim untuk memutuskan perkara ini.
19. Bahwa, terkait dengan penyewaan Tower kepada pihak ketiga, hubungan sewa menyewa tersebut sudah berlangsung lama, jauh sebelum Penggugat melakukan hubungan hukum kerja sama dalam pendirian PT. Victory Pelangi Pitstop. Jadi penyewaan Tower oleh pihak ketiga tersebut sudah berjalan sejak lama dengan perusahaan milik Penggugat Bernama CV. Kurnia Abadi Motor yang pemiliknya adalah suami Penggugat sendiri.  
Akan tetapi karena CV. Kurnia Abadi Motor tersebut tidak berjalan dengan baik, maka suami Penggugat Tuan Kurnia Purwadi mengajak Tergugat II untuk mendirikan Perusahaan PT. Victory Pelangi Pitstop. Berdasarkan ajakan suami Penggugat untuk mendirikan Perusahaan dan kemudian kepada Tergugat II disertai tanggung jawab mengurus perusahaan tersebut, termasuk melanjutkan hubungan sewa menyewa tempat untuk pendirian Tower milik pihak ketiga (si penyewa).
20. Bahwa, sehubungan dengan adanya perbuatan Penggugat yang mengganti gembok pengunci pintu gerbang dan gembok pada kotak panel milik pihak ketiga, jelas bahwa perbuatan tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, karena bangunan rumah dan kotak tersebut masih dalam penguasaan Tergugat II berdasarkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Mei 2012 yang masih sah berlaku sebagai

*Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr*



Undang-undang bagi pihak-pihak yang menanda tangani Akta PPJB tersebut.

21. Bahwa, perbuatan Penggugat tersebut di atas menunjukkan perbuatan main hakim sendiri tidak menghargai prinsip-prinsip hukum yang berlaku sebagaimana masyarakat yang beradab (tahu tata krama) dan berbudaya hukum. Kalau memang Penggugat merupakan bagian dari masyarakat yang beradab dan berbudaya hukum, niscaya perbuatan tersebut tidak akan dilakukannya, karena akan menjatuhkan martabat dan nama baik dirinya sendiri, entahlah kalau memang Penggugat adalah jenis manusia yang sebaliknya.

Berdasarkan Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat II atas Gugatan Pembatalan Akta yang diajukan oleh Penggugat dalam Perkara Nomor : 13/Pdt.G/ 2022/ PN.Bgr tanggal 24 Januari 2022, dengan ini kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

III. Permohonan Putusan (Petitum) :

Mengadili

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi-eksepsi Para Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvanjelijke Verklaard)

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain ;

- Mohon putusan yang seadil-adilnya. (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 25 Agustus 2022 dan Tergugat II telah pula mengajukan Dupliknya pada persidangan 8 September 2022 sebagaimana tercantum didalam Berita Acara Sidang;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01 tanggal 1 Mei 2012, diberi tanda bukti.....P – 1;

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 58/2004 tanggal 2 Maret 2004, diberi tanda bukti.....P – 2;
3. Fotocopy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) Nama Wajib Pajak : Lie Lee Na, diberi tanda bukti.....P – 3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1590/Desa Tanah Sareal Luas 1069 (seribu enam puluh sembilan meter persegi), di beri tanda bukti.....P – 4;
5. Fotocopy Pengecekan Sertipikat, diberi tanda bukti.....P – 5;
6. Fotocopy Surat Duduk Kronologis Terjadinya PPJB Dengan Notaris tertanggal 10 Desember 2021, diberi tanda bukti.....P – 6;
7. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tertanggal 9 September 2022, diberi tanda bukti.....P – 7a;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2021 Atas Nama : Lie Lee Na, diberi tanda bukti.....P – 7b;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2020 Atas Nama : Lie Lee Na, diberi tanda bukti.....P – 7c;
10. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019 Atas Nama : Lie Lee Na dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tertanggal 28 Agustus 2019, diberi tanda bukti.....P – 7d;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2018 Atas Nama : Lie Lee Na dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tertanggal 25 Oktober 2018, diberi tanda bukti.....P – 7e;
12. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2017 Atas Nama : Lie Lee Na dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tertanggal 25 Januari 2018, diberi tanda bukti.....P – 7f;
13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2016 Atas Nama : Lie Lee Na dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tertanggal 3 Mei 2018, diberi tanda bukti.....P – 7g;
14. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2015 Atas Nama : Lie Lee Na dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tertanggal 9 September 2022, diberi tanda bukti.....P – 7h;

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2014 Atas Nama : Lie Lee Na dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 25 November 2014, diberi tanda bukti.....P – 7i;
16. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 22 Desember 2017, diberi tanda bukti.....P – 7j;
17. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 7 Juli 2011 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2011 Atas Nama : Lie Lee Na, diberi tanda bukti.....P – 7k;
18. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 7 Juli 2011 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2010 Atas Nama : Lie Lee Na, diberi tanda bukti.....P – 7l;
19. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 7 Juli 2011 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2009 Atas Nama : Lie Lee Na, diberi tanda bukti.....P – 7m;
20. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 4 Juni 2008 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2008 Atas Nama : Lie Lee Na, diberi tanda bukti.....P – 7n;
21. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 7 September 2007, diberi tanda bukti.....P – 7o;
22. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 14 Juni 2006 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2006 Atas Nama : Lie Lee Na, diberi tanda bukti.....P – 7p;
23. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tertanggal 16 Agustus 2005 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2005 Atas Nama : Lie Lee Na, diberi tanda bukti.....P – 7q;
24. Fotocopy Pernyataan Pembatalan (Vernietig Verbarheid) Nomor : 02 tertanggal 7 Oktober 201, diberi tanda bukti.....P – 8;
25. Fotocopy Surat Pemberitahuan dan Peringatan Nomor : 285/SU-ASF/IV/2022 tertanggal 8 April 2022, diberi tanda bukti.....P – 9;



26. Fotocopy Surat Pemberitahuan dan Peringatan Nomor : 286/SU-ASF/IV/2022 tertanggal 8 April 2022, diberi tanda bukti.....P – 10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-8, P-9 dan P-10, berupa fotocopy dari fotocopy dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi Ejob Muji Nur Rahman

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat II dan saksi memiliki hubungan pekerjaan dengan Penggugat akan tetapi saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat maupun dengan Tergugat II sedangkan dengan Tergugat I saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi merupakan kordinator keamanan yang di gaji oleh Penggugat untuk menjaga objek sengketa dari tahun 2014 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi menjadi saksi pada persidangan ini untuk menerangkan tentang objek sengketa yang merupakan milik dari Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi dokumen-dokumen obyek sengketa tersebut seperti SPPT seluruhnya adalah atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi pernah mengambil sertifikat obyek sengketa tersebut dan tanda terima pengambilan sertifikat obyek sengketa tersebut dan sertifikat hak milik tanah tersebut adalah atas nama Penggugat;
- Bahwa selama saksi berkerja menjaga kemaan obyek sengketa tersebut saksi selalu di gaji oleh Penggugat;
- Bahwa Obyek sengketa adalah sebidang tanah dengan bangunan yang sebelumnya digunakan sebagai bengkel mobil, kantor dan sebuah tower;
- Bahwa sebelumnya Tergugat II sering datang ke obyek sengketa tersebut di karenakan Tergugat II sebagai Direktur pada PT.Victory Pelangi Pitsop yang bergerak di bidang jasa bengkel;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat tidak ada niatan untuk menjual obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II;



- Bahwa saksi mengetahui tentang PPJB No.01 tanggal 1 Mei 2012 yang di tandatangani oleh Penggugat, suami Penggugat dengan Tergugat II serta Tergugat I yang mana menurut cerita Penggugat PPJB tersebut mengenai surat kuasa dari Penggugat kepada Tergugat II untuk mengosongkan obyek sengketa dan menyewakan obyek sengketa;
- Bahwa PPJB tersebut di berikan Penggugat kepada Tergugat II agar memudahkan Penggugat untuk mengosongkan obyek sengketa tersebut dan agar tidak digunakan kembali oleh pihak ketiga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang adanya Surat Pernyataan Penggugat yang ditanda tangani Penggugat dan Suaminya, di mana Surat Pernyataan tersebut untuk menguatkan keberadaan Akta PPJB No. 01 Tanggal 01 Mei 2012.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat atau mengetahui isi dari PPJB tersebut dikarenakan saksi hanya mengetahui permasalahan tersebut dari cerita Penggugat saja;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat ini obyek sengketa tersebut sedang disewa oleh pihak penyewa, yaitu PT.Profesional Telekomunikasi Indonesi;

## 2. Saksi Ferry

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi saksi tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat I amupaun Tergugat II saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak 2010 ketika Penggugat berkeinginan untuk melakukan take over tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dengan Tergugat;
- Bahwa pada saat itu Penggugat menceritakan silsilah akan tanah tersebut yang di beli oleh Penggugat dan pernah di agunkan oleh Penggugat ke Bank Mega;
- Bahwa selain itu Penggugat juga menyerahkan dokumen-dokumen atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut dan setelah saksi periksa di BPN sertifikat tanah tersebut masih atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat juga menceritakan terkait obyek sengketa tersebut Penggugat pernah di tipu oleh Tergugat I bersama dengan Tergugat II dengan membuat PPJB yang mana pada pembuatan PPJB tersebut sebenarnya adalah untuk surat kuasa Penggugat terhadap Tergugat II saja;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat bercerita sebelumnya memang Peggugat dengan suaminya memiliki usaha dan ketika mengalami kesulitan maka Tergugat II menawarkan bantuan;
- Bahwa bantuan yang diberikan Tergugat II kepada Penggugat yaitu untuk memutus sewa atas obyek tanah kepada tower telkomunikas sehingga Tergugat II meminta Penggugat dan suaminya untuk membuat PPJB ke Tergugat I;
- Bahwa Penggugat merasa di tipu kepada Tergugat I dan Tergugat II dikeranakan Penggugat tidak diberikan salinan PPJB walapun saksi sudah meminta;
- Bahwa PPJB tersebut di tandatangani pada tanggal 1 Mei 2012 padahal pada saat itu obyek tanah tersebut masih dalam agunan Bank Mega dan baru di ambil pada 1 November 2012;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan PPJB tersebut dari Penggugat dan pada PPJB tersebut tidak ada memasukan tetang obyek sengketa yang masih dalam agunan ataupun tetang DP tentang obyek sengketa tersebut;
- Bahwa berdasarkan PPJB tersebut Tergugat II mengakui obyek sengketa tersebut adalah milik Tergugat II sehingga Tergugat II menyewakan obyek sengketa tersebut kepada pihak ketiga yakni PT. Centratama Menara Indonesia;
- Bahwa Penggugat pernah melakukan somasi kepada pihak ketiga tetang keberatan atas obyek sengketa yang disewakan oleh Tergugat II kepada pihak ketiga padahal Penggugatlah pemilik dari obyek sengketa tersebut;
- Bahwa pihak ketiga menyatakan bahwa memang Penggugat memiliki sertifikat akan tetapi antara Penggugat dengan Tergugat II sudah ada PPJB sehingga pihak ketiga menolak melakukan kontrak dengan Penggugat kecuali ada pembatalan PPPJ yang ditetapkan oleh Pengadilan;
- Bahwa Penggugat telah melakukan pembatalan perjanjian dengan akta notaris dari notaris yang berkedudukan di Bekasi;
- Bahwa mengenai pembayaran PBB atas obyek sengketa tersebut semua ditanggung oleh Penggugat serta biaya-biaya lain seperti listri dan air;
- Bahwa Tergugat II tidak pernah memberikan hasil uang sewanya dengan Pihak ketiga kepada Penggugat;
- Bahwa terhadap obyek tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat II akan tetapi dokumen surat menyurat berada di Penggugat;

Halaman 32 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



- Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menggembok serta menjaga tanah tersebut agar tidak dimasuki orang lain akan tetapi datang Tergugat II membongkar gembok tersebut;
- Bahwa saksi meghadiri pada saat penadatangan PPJB antara Penggugat dengan Tergugat II dan hanya mengetahui cerita tersebut dari Penggugat saja;

### 3. Saksi Akbar Maulana Musti

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi saksi tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat I maupun Tergugat II saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena sebelumnya ada hubungan bisnis jual beli mobil dengan Penggugat;
- Bahwa oleh karena saksi mengerti tentang telekomunikasi maka Penggugat juga meminta tolong saksi untuk mengurus validasi bangunan Tower tersebut;
- Bahwa Penggugat berkonsultasi terhadap tower yang berada di obyek sengketa akan tetapi Penggugat tidak pernah menerima sewa dari pihak penyewa padahal Pemilik tanah tersebut berdasarkan sertifikat tanah tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa pada obyek sengketa tersebut terdapat 2 (dua) bangunan tower dan bangunan;
- Bahwa dari informasi yang saksi ketahui uang sewa tersebut diterima oleh teman dekat Penggugat yaitu Tergugat berdasarkan PPJB;
- Bahwa PPJB tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat dan saksi diberitahu dan diperlihatkan oleh Penggugat;
- Bahwa terhadap PPJB tersebut Penggugat bercerita kepada saksi bahwa Penggugat belum menerima uang sebagai transaksi dari PPJB tersebut;
- Bahwa oleh karena Penggugat mengatakan kalau sampai dengan sekarang Penggugat belum pernah menerima uang transaksi dari PPJB tersebut maka Penggugat merasa tanah tersebut masih milik Penggugat;
- Bahwa pihak ketiga yang menyewa tanah obyek sengketa tersebut adalah PT. Centratama Menara Indonesia dengan Tergugat II dimana saksi melihat kotraknya tersebut;
- Bahwa Tergugat II melakukan perjanjian sewa terhadap obyek sengketa kepada pihak ketiga tersebut karena merasa obyek sengketa adalah milik Tergugat II berdasarkan PPJB tersebut;



- Bahwa obyek sengketa tersebut pada saat ini menjadi sengketa antara Penggugat dengan berdasarkan sertifikat sedangkan Tergugat II merasa miliknya karena surat PPJB;
- Bahwa sepengetahuan saksi harga menyewa tanah untuk tower dengan kisaran biayanya minimal Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan maksimal adalah Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Bahwa sampai dengan sekarang Tergugat II tidak pernah menyerahkan uang sewa obyek tanah tersebut dari pihak ketiga kepada Penggugat;
- Bahwa selama ini terkait pembayar PBB, listrik serta air pada obyek tanah tersebut dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi bersama Penggugat pernah mematikan listrik pada bangunan obyek tanah tersebut dan menggembok akses masuk pada obyek tanah tersebut agar tidak ada orang lain menguasai obyek sengketa tersebut;
- Bahwa beberapa hari kemudian Tergugat II datang dengan membawa massa dan merusak gembok serta menyalakan listrik kembali pada obyek sengketa tersebut;
- Bahwa terkait penandatanganan PPJB tersebut saksi tidak hadir dan saksi hanya mengetahui dari cerita Penggugat saja;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut maka pihak Penggugat maupun pihak Tergugat II akan menanggapinya pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Pengenal Nomor : 108/SK/GIC/-GPK-CMC-/VI/2022 Nama : J. Michael Maatitawaer tertanggal 12 Juni 2022, diberi tanda bukti.....T.II – 1;
2. Fotocopy Kartu Identitas Pejabat Gereja Nomor : 0039-JB Nama : Pdt. J. Michael Maatitawaer, diberi tanda bukti.....T.II – 2;
3. Fotocopy Surat Keterangan, diberi tanda bukti.....T.II – 3;
4. Fotocopy Surat Keputusan Cluster/Klasis Grace Indonesia Church No. 014/SK/GIC-GPK.CMC/VI/2022 tertanggal 12 Juni 2022, diberi tanda bukti.....T.II – 4;
5. Fotocopy Surat Permohonan Izin Gangguan Tempat Usaha Perusahaan Industri Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 12 tahun 2005 Nomor : 503/GI-Tansar tertanggal 28 Juli 2011, diberi tanda bukti.....T.II – 6;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-40100.AH.01.01. Tahun 2011 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tertanggal 9 Agustus 2011, diberi tanda bukti.....T.II – 7;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 954/Desa Pabaton, diberi tanda bukti.....T.II – 8;
8. Fotocopy Salinan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01 tertanggal 1 Mei 2012, diberi tanda bukti.....T.II – 9;
9. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda bukti.....T.II – 10;
10. Fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Komunikasi Seluler GSM – UMTS antara PT. Hutchison CP Telecommunications dengan Lie Lee Na Nomor : PKS.02.004/SI/HCPT/X/2006 tertanggal 17 Oktober 2006, diberi tanda bukti.....T.II – 11;
11. Fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Komunikasi Seluler antara CV. Kurnia Abadi Motor dengan PT. Natrindo Telepon Seluler Nomor : PKS : 0587/PKS-RT/OD/NTS-EID/JBT/06/08 tertanggal 16 Juni 2008, diberi tanda bukti.....T.II – 12;
12. Fotocopy Amandemen Pertama dan Pernyataan Kembali Atas Perjanjian Sewa Tanah/Bangunan antara PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia dan Julius Michael Maatitawater Nomor : LGL-JAW-WJV-0195-H-P/AMD-I tertanggal 23 Oktober 2012, diberi tanda bukti.....T.II – 13;
13. Fotocopy Amandemen Kedua terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular antara Julius Michael Maatitawater dan PT. Centratama Menara Indonesia, diberi tanda bukti.....T.II – 14;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-8, T.II-10, T.II-11, T.II-12, T.II-13 dan T.II-14 berupa fotocopy dari fotocopy dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat II dalam perkara ini

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



## 1. Saksi Ferdinand Danaru

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II akan tetapi saksi tidak memiliki hubungan keluarga ataupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat II sedangkan dengan Penggugat ataupun Tergugat I saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi mengenali Tergugat II pada tahun 1990 di Bali pada saat ada pendidikan kerohanian;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat II adalah seorang Pendeta akan tetapi saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat II menjadi Pendeta dan sekarang ini yang saksi tahu Tergugat II masih seorang Pendeta;
- Bahwa saksi bertemu dengan Tergugat II kembali ketika ada kegiatan di Bogor pada baru-baru ini;
- Bahwa pada saat itu saksi sempat di ajak Tergugat II untuk melihat sebuah tanah dan bangunan yang berada di Bogor akan tetapi saksi tidak mengetahui alamat pastinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat juga merupakan seorang Direktur akan tetapi saksi tidak mengetahui bergerak di bidang apa dan nama perusahaan tempat Tergugat II menjadi direktur;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada permasalahan apa antara Penggugat dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait obyek sengketa dalam perkara antara Penggugat dengan Tergugat II;

Menimbang, atas keterangan saksi dari Tergugat II tersebut maka pihak Penggugat maupun pihak Tergugat II akan menanggapi pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk memperjelas objek sengketa dalam perkara ini, Majelis hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 25 November 2022, guna mengetahui keadaan senyatanya mengenai letak tanah obyek sengketa dalam perkara ini sebagaimana telah termuat dalam Berita Acara Sidang.

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada tanggal 8 Desember 2022 yang selengkapny materi kesimpulan kedua belah pihak tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;



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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
2. Eksepsi tentang gugatan tidak jelas dan kabur (Obscur Libell);
3. Eksepsi tentang gugatan Prematur Atau Terlalu Dini;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat II tersebut adalah eksepsi yang masuk dalam kategori eksepsi prosesual yaitu eksepsi di luar kompetensi absolute, sehingga eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tersebut dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat II menyatakan kurang pihak dalam perkara ini dikarenakan Tergugat II telah menyewakan tanah dan bangunan aquo kepada pihak ketiga, yaitu : PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia terhitung sejak tanggal 23 Oktober 2013 dan PT. Centratama Menara Indonesia terhitung sejak tanggal 07 November 2018. Terhadap Penyewaan ini juga diketahui dan tidak pernah diajukan keberatan – baik lisan maupun tertulis-oleh pihak pertama (Penggugat) yang kini tengah mengajukan gugatan pembatalan akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang ditujukan kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek-aspek dari perspektif peradilan Indonesia dengan tolok ukur berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor: 3909 K/Pdt.G/1994 pada pokoknya menggariskan: “Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara”;

Menimbang, bahwa dikaji dari aspek teoritis maka kiranya pendapat Mahkamah Agung RI tersebut telah sesuai dengan teori Hukum Acara Perdata tentang asas “legitima persona Standi in judicio” maknanya siapapun yang



merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat dan dalam hubungan ini jika Penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas maka eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat kurang pihak haruslah ditolak dan dikesampingkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dan eksepsi tentang gugatan Prematur Atau Terlalu Dini, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap kedua eksepsi tersebut memiliki pokok alasan yang sama dimana Tergugat II dalam eksepsinya menjelaskan dan mempermasalahakan hal yang sama yaitu tentang Akta PPJB No. 1 tertanggal 1 Mei 2012 tersebut;

Menimbang, bahwa atas alasan eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat permasalahan eksepsi tentang Akta PPJB No. 1 tertanggal 1 Mei 2012 tersebut sudah masuk dan menyangkut dalam materi pembuktian pokok perkara dan alasan eksepsi Tergugat II sebagaimana tersebut di atas bukanlah esensi eksepsi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan hukum acara perdata, oleh karena kebenaran dari eksepsi tersebut harus dibuktikan dan baru dapat ditentukan setelah Majelis Hakim memeriksa pokok perkaranya (bodem geschill), sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat telah jelas dan terang sehingga gugatan a quo tidaklah kabur dan tidak primatur atau terlalu dini;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas maka eksepsi Tergugat II mengenai gugatan kabur (obscuur libel) dan gugatan primatur atau terlalu dini haruslah ditolak dan dikesampingkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena semua eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tidak beralasan menurut hukum, maka adalah patut dan layak untuk eksepsi-eksepsi tersebut oleh Majelis Hakim dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**



Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi tersebut di atas sepanjang relevan, maka pertimbangan-pertimbangan tersebut secara mutatis mutandis dianggap merupakan satu kesatuan dalam pertimbangan pokok perkara ini serta dianggap bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Gugatan Penggugat berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum point ke-1 dari Gugatan Penggugat yang memohon agar Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena petitum ini berkaitan erat dengan dikabulkan atau tidaknya petitum berikutnya, maka petitum ini akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat petitum pokok dari Gugatan Penggugat adalah petitum pada point ke-2 karena menyangkut mengenai apakah perbuatan Para Tergugat dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, sehingga Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum point ke-2 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR yang menyebutkan "barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu" serta ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyebutkan "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu", sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam uraian posita gugatan Penggugat bahwa yang dilakukan oleh Tergugat I yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dapat diuraikan sebagai berikut:

- Pelanggaran terhadap Asas Verleiden yang dilakukan oleh Tergugat I dengan tidak membacakan isi atau materi dari Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu



dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta yang jelas telah bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

- Pelanggaran karena tidak diberikannya Salinan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 (satu bulan Mei tahun dua ribu dua belas) yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta kepada Penggugat hingga Gugatan aquo didaftarkan sedangkan faktanya hal tersebut merupakan hak dari Penggugat dan oleh karenanya tindakan Tergugat I tersebut telah melanggar Pasal 54 ayat (1) UUJN, dan;
- Pelanggaran terhadap netralitas seorang Notaris yang telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN;

Menimbang, bahwa hal tersebut di atas mengakibatkan terjadinya pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat I hal mana pelanggaran tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum dengan sanksi atau akibat hukum pembatalan terhadap Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta;

Menimbang, bahwa sedangkan sebagaimana dalam uraian posita gugatan Penggugat bahwa yang dilakukan oleh Tergugat II yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dapat diuraikan sebagai berikut:

- Tindakan mengaku-ngaku sebagai pemilik dari sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jl. Merak No. 1, RT.003/RW.06, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Sertipikat Hak Milik Nomor : 1590/Tanah Sareal dengan Surat Ukur No. 879, Tahun 2020;
- Tindakan menyewakan tanah tersebut kepada pihak ketiga lainnya tanpa sepengetahuan dari Penggugat yang berakibat pada hilangnya kesempatan (lost of opportunity) yang dimiliki oleh Penggugat untuk mendapatkan keuntungan dari penyewaan tanah tersebut kepada pihak lainnya;
- Tindakan mengaku telah melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp.2.570.600.000,- (dua milyar lima ratus tujuh puluh juta enam ratus ribu Rupiah) sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil-dalil posita Penggugat di atas, menurut Penggugat bahwa Tergugat II sebelum penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H. (Tergugat I), Notaris di Jakarta diduga telah memiliki itikad tidak baik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan bukti P-10. Bahwa terhadap bukti surat Penggugat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga terhadap bukti surat tersebut dapat dinyatakan sah dan mempunyai nilai pembuktian, kecuali terhadap bukti P-1, P-8, P-9 dan P-10 hanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan. Bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi dipersidangan yaitu saksi Ejub Muji Nur Rahman, saksi Ferry dan saksi Akbar Maulana Musti;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah membantah dalam Jawabannya yang pada pokoknya menyatakan berdasarkan doktrin hukum yang terkandung dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yang ditanda tangani oleh pihak pertama dengan pihak ke dua dihadapan Tergugat I pada tanggal 1 Mei 2012, sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 1 tertanggal 1 Mei 2012, adalah perjanjian yang sah, karena telah memenuhi unsur unsur pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

- a. para pihak telah sepakat dalam perjanjian jual beli tanah.
- b. para pihak yang berjanji adalah orang yg cakap melakukan perbuatan hukum.
- c. obyek perjanjian jual beli tersebut jelas dan riil yakni tanah & bangunan bersertifikat hal milik No. 954/ Pabaton atas nama Lie Lee Na.
- d. perjanjian tersebut sesuatu yang halal dan tidak melanggar hukum apa pun.

Menimbang, bahwa masih dalam dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II menyebutkan Perjanjian tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Resmi yang disumpah oleh Negara untuk melakukan pekerjaan tersebut. Penandatanganan Akta PPJB juga disaksikan oleh dua orang saksi, yakni : Julius Emmanuell Loen dan Sdri. Sularti. Sebelum Akta PPJB tersebut ditanda tangani oleh Pihak Pertama dan pihak Kedua, telah dibacakan terlebih dahulu akta perjanjiannya oleh Notarisnya, pasal demi pasal dan para pihak menyimak dengan seksama.

Halaman 41 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/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

Jadi tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 1 tertanggal 1 Mei 2012 tersebut tidak sah dan cacat hukum.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut Tergugat II telah pula mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-14. Bahwa terhadap bukti surat Tergugat II tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga terhadap bukti surat tersebut dapat dinyatakan sah dan mempunyai nilai pembuktian, kecuali terhadap bukti T.II-8, T.II-10, T.II-11, T.II-12, T.II-13 dan T.II-14 hanyalah fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan. Bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat II juga telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi dipersidangan yaitu saksi Ferdinand Danaru;

Menimbang, bahwa untuk surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya baik oleh Penggugat maupun Tergugat II tersebut, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan bukti tersebut karena kekuatan pembuktian surat ada pada aslinya, sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3609 K/Pdt/1985 menyebutkan bahwa "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya harus dikesampingkan sebagai surat bukti". Hal mana termuat pula dalam Pasal 1888 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, oleh karenanya terhadap bukti surat yang diajukan oleh para pihak yang tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan yaitu bukti surat bertanda P-1, P-8, P-9, P-10, T.II-8, T.II-10, T.II-11, T.II-12, T.II-13 dan T.II-14 tidak akan dipertimbangkan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan terhadap bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan MARI No:1087k/Sip/73 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil tetap dan tidak dibantah oleh kedua belah pihak adalah sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II telah dilakukan perjanjian di hadapan Tergugat I (Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H.) yaitu Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012;
- Bahwa Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 tersebut berkaitan dengan obyek sengketa berupa tanah dan bangunan

Halaman 42 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/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

dengan Sertifikat Hak Milik No. 954/ Pabaton atas nama Penggugat (Lie Lee Na);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawabannya Tergugat II telah membantah maka yang menjadi dalil tidak tetap dan harus dibuktikan dalam perkara ini adalah apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses terbitnya Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 tersebut?

Menimbang, bahwa suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana disebutkan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dikualifisir melawan hukum terdapat 4 (empat) syarat, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sehingga berakibat hukum pembatalan dari Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat menyatakan perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II berakibat hukum Pembatalan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012, maka pertama-tama Majelis Hakim akan membuktikan apakah Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 sudah memenuhi unsur unsur sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata?

Menimbang, bahwa perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPperdata adalah sebagai berikut : "suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap suatu orang atau lebih"

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Halaman 43 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



Menimbang, bahwa untuk dapat mengikat para pihak maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yaitu memenuhi unsur pada Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan,
3. Suatu pokok tertentu, dan
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa apabila perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat Subyektif (Pasal 1320 syarat (1) dan syarat (2) KUHPerdata) maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sedangkan jika perjanjian tersebut dibuat tidak terpenuhinya syarat obyektif (Pasal 1320 syarat (3) dan syarat (4) KUHPerdata) yaitu apabila perjanjian dibuat tidak memenuhi adanya syarat objek tertentu atau mempunyai sebab yang tidak halal seperti bertentangan dengan hukum atau kesusilaan maka perjanjian Batal demi Hukum;

Menimbang, bahwa Penuntutan pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah Hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata yang menyatakan : "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan".

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diakui dan tidak dibantahkan oleh para pihak bahwasanya telah terjadi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yang di tuangkan dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 dan dilakukan di hadapan Tergugat I (Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H.) (bukti T.II-9), sehingga Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat II merupakan suatu akta otentik;

Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 pada pokoknya berisikan perjanjian jual-beli tanah dan bangunan antara pihak penjual dalam hal ini adalah Penggugat dan pembeli dalam hal ini adalah Tergugat II (kemudian disebut PPJB) dengan Sertifikat Hak Milik No. 954/ Pabaton atas nama Penggugat (Lie Lee Na) (bukti P-4) yang di diperoleh oleh Penggugat dengan cara membeli pada tanggal 2 Maret 2004 (bukti P-2) yang pada tahun 2020 Sertifikat Hak Milik tersebut kemudian diperbaharui dikarenakan adanya Pembaharuan batas wilayah Kelurahan Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor berdasarkan peraturan Walikota Nomor : 131 Tahun 2019 tentang Batas Wilayah Kelurahan Kota Bogor atas obyek sengketa tersebut sehingga pada saat ini Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1590/Sereal, Kota Bogor;

Menimbang, bahwa sebelum perjanjian tersebut dilaksanakan Penggugat dengan Tergugat II sebelumnya sudah sepakat terlebih dahulu untuk menghadap kenotaris guna melakukan perjanjian PPJB tentang obyek sengketa yang mana hal tersebut terlihat dari tanggapan somasi dari Tergugat II (bukti P-6) yang mana pada tanggapan somasi tersebut dibenarkan oleh Tergugat II juga sehingga dengan demikian memang adanya para pihak bersepakat untuk melakukan PPJB dihadapan Tergugat I (Notaris) sehingga kesepakatan tersebut pada akhirnya dapat di tuangkan dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 yang di tandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan telah di bahasnya terlebih dahulu Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 oleh Penggugat dengan Tergugat II maka dengan demikian antara Penggugat dengan Tergugat II telah sepakat untuk melakukan perjanjian Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 tersebut;

Meimbang, bahwa terhadap hal mengenai adanya suatu itikat tidak baik oleh Tergugat II kepada Penggugat dengan adanya Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor : 01, tertanggal 01 Mei 2012 tersebut berdasarkan bukti-bukti dari Penggugat maupun saksi dari Penggugat tidak ada yang dapat membuktikan adanya itikat tidak baik dari Tergugat II kepada Penggugat karena sebelum perjanjian tersebut Penggugat dengan Tergugat II juga telah membahas perihal perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan Majelis Hakim menilai lahirnya Akta PPJB No. 01 tertanggal, 1 Mei 2012 tersebut berdasarkan keadaan yang sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun serta suka rela dari kedua belah pihak sehingga kedua belah pihak dengan sadar pula telah menandatangani Akta PPJB tersebut ditambah telah mendapat persetujuan suaminya Penggugat yaitu Tuan Kurnia Purwadi, hal mana disaksikan pula oleh dua orang saksi, yaitu Sdra. Julius Emmanuell Loen dan Sdri. Sularti, sehingga tidak ada satu perbuatan hukum pun yang dilanggar oleh Tergugat II terkait dengan ikatan atau hubungan hukum yang didasarkan pada Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No.1 tertanggal, 1 Mei 2012, seperti

*Halaman 45 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/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)



yang didalilkan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya karena pengikatan perjanjian tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum, resmi dan sah diketahui oleh negara melalui Notaris, Pejabat negara yang ditentukan oleh Undang-undang;

Menimbang, bahwa terhadap dalil posita Gugatan Penggugat yang menerangkan bahwa atas inisiatif Penggugat maka Penggugat membatalkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No.1 tertanggal, 1 Mei 2012 secara sepihak melalui Akta Pembatalan No. 02 tanggal 07 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Masdar Lira, S.H., Notaris di Bekasi, hal mana perbuatan tersebut adalah merupakan satu bentuk pengingkaran atas perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II yang dituangkan dalam bentuk Akta Otentik, hal ini tentunya melanggar ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang mengandung prinsip hukum "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya";

Menimbang, bahwa prinsip Hukum Perdata beserta Hukum Acaranya menitikberatkan pada kebenaran formil, Majelis Hakim dalam menilai pembuktian Penggugat, tidak mendapati alat bukti yang dapat meneguhkan dalil-dalil Gugatan Penggugat dan terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat di atas belum cukup untuk mendukung dalil-dalil gugatan Penggugat, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak dapat mempertahankan dalil-dalil gugatannya karena terhadap hal-hal yang dimintakan Penggugat dalam petitumnya tidak ada satupun yang mempunyai dasar-dasar pembuktian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam uraian pertimbangannya diatas telah menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan hukum pun yang dilanggar oleh Para Tergugat terkait dengan ikatan atau hubungan hukum yang didasarkan pada Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No.1 tertanggal, 1 Mei 2012, oleh karena itu perbuatan Para Tergugat yang demikian bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah gagal mempertahankan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat II telah berhasil mematahkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan bahwa Para Tergugat tidak melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum maka dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada point ke-2 yang menyatakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sangat tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat, tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan oleh karena petitum gugatan Penggugat pada point ke-2 (dua) merupakan petitum pokok dari Gugatan a quo dan telah dinyatakan ditolak, sementara petitum gugatan selain dan selebihnya dalam gugatan Penggugat tersebut didasarkan pada petitum point ke-2 (dua) tersebut sehingga petitum selebihnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, dengan demikian petitum point ke-3, point ke-4, point ke-5, point ke-6 dan point ke-7 dari Gugatan Penggugat tidak berdasar menurut hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena semua petitum gugatan Penggugat telah ditolak, maka terhadap Petitum poin ke-1 gugatan Penggugat harus pula dinyatakan ditolak, maka oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh gugatan Penggugat, maka Penggugat berada di pihak yang kalah, oleh karena itu adalah tepat dan adil bila Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.2.283.000,- (dua juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

Memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.283.000,- (dua juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, pada hari Kamis, tanggal 5 Januari 2023 oleh kami, Setiawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Daniel Mario H. Sigalingging, S.H., M.H., dan Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 12 Januari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Hakim Anggota tersebut, Penti Safana Barbarosa, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat II dan tanpa hadirnya Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Daniel Mario H Sigalingging, S.H., M.H.,

Setiawati, S.H., M.H.,

Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Penti Safana Barbarosa, S.H.,

## Rincian biaya:

1.	Pendaftaran gugatan	Rp.	30.000,-
2.	Proses	Rp.	100.000,-
3.	Panggilan	Rp.	1.158.000,-
4.	PNBP Panggilan	Rp.	30.000,-
5.	Pemeriksaan Setempat	Rp.	800.000,-
6.	PNBP P.S	Rp.	10.000,-
7.	Pemberitahuan P.S	Rp.	125.000,-
8.	Sumpah	Rp.	10.000,-
9.	Meterai	Rp.	10.000,-
10.	Redaksi	<u>Rp.</u>	<u>10.000,- +</u>
	Jumlah	Rp.	2.283.000,-

(dua juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 48 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Bgr