



PUTUSAN
Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RAHMANATHA ORBANTORO, bertempat tinggal di Jl. Serai No.52 A Gatot Subroto Rt.034 Rw.003 Kelurahan Kuripan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hasbian Azhari, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Bandarmasih Komplek Dpr No.47 Rt.31 Banjarmasin, Kalimantan Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 April 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan nomor register 93/PEN.SK/PDT/2022/PN BJB tanggal 17 Mei 2022, sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

- 1. AGUS SUTRISNO**, bertempat tinggal di Jl. Karang Rejot Rt.005 Rw.001, Kel. Guntung Manggis, Kec. Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. SUPRAPTI, S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Jl. Kebun Karet Komplek Ruko Griya Aditya No.2, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ratih Setyorini, S.H., M.Kn. dan Griana Dwinisa, S.H., M.Kn., semuanya adalah Advokat/Pengacara dan Para Legal di Kantor Hukum Orin dan Rekan yang beralamat di Jl. Ahmad Yani Km.32,5 Kelurahan Loktabat Selatan, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Mei 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan nomor register 92/PEN.SK/PDT/2022/PN BJB tanggal 17 Mei 2022, sebagai **TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb



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 9 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 9 Mei 2022 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 8 Nopember 2021 karena telah ada kesepakatan jual beli sebelumnya dengan Tergugat 1, Penggugat dan Tergugat 1, merencanakan akan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada Notaris SUPRAPTI,S.H., M.Kn/Tergugat 2, tetapi pada hari itu gagal terlaksana karena isteri dari Tergugat 1 tidak dapat hadir karena sedang sakit;
2. Bahwa kemudian pada tanggal 9 Nopember 2021, telah dilakukan penanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh isteri Tergugat 1 yang dilakukan di rumah sakit;
3. Bahwa pada tanggal 10 Nopember 2021 telah dilakukan pengecekan SHM oleh Tergugat 2 secara online dan dinyatakan aman (terlampir) , dan selanjutnya dapat dilakukan penanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di kantor Notaris/Tegugat 2 , antara Pengugat dan Tergugat 1, dengan kesepakatan harga dan cara pelunasan yang telah disepakati sebagai mana termuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat , setelah itu nantinya menurut Tergugat 2 , apabila Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut sudah selesai akan dikirimkan ke alamat Penggugat di Banjarmasin setelah Tergugat 1 telah menyelesaikan pembayaran jasa Notaris/Tergugat 2;
4. Bahwa pada tanggal 11 Nopember 2021, Penggugat telah membayarkan pada Tergugat 1 uang sebesar Rp.100.000.000 ,- (seratus juta rupiah) , sesuai perjanjian tahap pertama (terlampir);
5. Bahwa pada tanggal 11 Desember 2021 ,Penggugat telah membayarkan pada Tergugat 1 uang sebesar Rp.200.000.000 ,- (dua ratus juta rupiah) , sesuai perjanjian tahap kedua (terlampir);
6. Setelah menunggu kurang lebih 3 (tiga) bulan ,masih tidak ada kabar dari Tergugat 2 mengenai penyelesaian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut , akhirnya Penggugat pada tanggal 2 Februari 2022

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb



menanyakan kepada Tergugat 2 , mengapa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli masih belum di kirim, ternyata Penggugat mendapat penjelasan dari Tergugat 2 bahwa jasa Notaris belum dibayarkan oleh Tergugat 1;

7. Bahwa kemudian pada tanggal 18 Februari 2022 , Penggugat mencoba menayakan lagi ,apakah jasa notaris sudah dilunasi oleh Tergugat 1, ternyata masih belum juga dibayar oleh Tergugat 1 ;

8. Bahwa pada tanggal 21 Februari 2022 , untuk kepentingan terjaminnya Perjanjian Jual Beli diatas secara hukum dan untuk mendapatkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual dari Notaris/Tergugat 2 , maka Penggugat terpaksa berinisiatif melakukan pembayaran Jasa Notaris/Tergugat 2 (terlampir kwitansi pembayaran dan tanda terima SHM);

9. Bahwa setelah menerima Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dari Tergugat 2 , maka pada tanggal 23 Februari 2022, Penggugat menyerahkan lagi SHM No: 14258 tersebut diatas kepada Tergugat 2 untuk dilakukan pengecekan fisik lagi;

10. Bahwa pada tanggal 1 Maret 2022 , Penggugat mendapatkan informasi dari Notaris/Tergugat 2 bahwa SHM diatas sudah dicek dan dinyatakan aman, jadi mengenai tagihan PBB atas obyek dalam SHM diatas sudah bisa dibayarkan dan pada hari itu juga Penggugat melakukan pembayaran PBB melalui Indomaret (terlampir);

11. Bahwa pada tanggal 4 Maret 2022 , Penggugat mendapatkan informasi lagi dari Notaris/Tergugat 2 tentang adanya pengecekan SHM diatas , dan diketahui bahwa ada Hak Tanggungan tertanggal 12 Januari 2022 Nomor : 00041/2022 PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK (TERLAMPIR);

12. Bahwa selanjutnya pada tanggal , 4 Maret 2022 itu juga Penggugat langsung mencoba terus untuk menghubungi Tergugat 1 ,tetapi selalu gagal karena telponnya tidak aktif , dan Penggugat selanjutnya mendatangi ke rumah Tergugat 1, tapi Tergugat 1 tidak ada dirumah dari isteri Tergugat 1 di dapatkan info , bahwa Tergugat 1 telah di tahan di Polda Kalsel;

13. Bahwa pada tanggal 7 Maret 2022 telah terjadi pertemuan antara Penggugat dan Tergugat 2 di Kantor Tergugat 2 mencari solusi/jalan keluar untuk menyelesaikan masalah diatas , dan telah disepakati akan diselesaikan secara kekeluargaan, dan Tergugat 2 pada tanggal tersebut mengembalikan uang titipan PPH kepada Penggugat melalui transfer

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb



mandiri, tetapi dengan berjalannya waktu tidak ada juga hasil yang memuaskan dan Penggugat hanya dijanjikan oleh Tergugat 2 akan diselesaikan secepatnya tetapi tidak juga dapat diselesaikan, sampai akhirnya pada tanggal 8 April 2022 Penggugat melalui kuasa hukum telah memberikan surat Somasi kepada Tergugat 2, dan telah dibalas juga melalui surat pada tanggal 12 April 2022 oleh kuasa hukumnya, yang intinya Tergugat 2 telah melaksanakan Tugas dan wewenang sebagai Notaris yang diatur dalam UU Jabatan Notaris;

14. Bahwa Notaris/Tergugat 2 dalam menjalankan tugasnya /kewajibannya dituntut harus selalu teliti dalam memeriksa kebenaran data yang diberikan oleh penghadap dan berpegang teguh pada Pasal 16 UU No. 2 tahun 2014, tentang Perubahan atas UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

15. Bahwa akibat dari kelalaian dari Notaris/Tergugat 2 yang telah tidak melakukan pengecekan fisik SHM, yang ternyata SHM tersebut telah beralih atau menjadi Hak Tanggungan pihak lain dan pertanggung jawaban Notaris/Tergugat 2 atas kelalaian itu mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli sehingga legalitas (Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual) yang dimiliki Penggugat sudah bukan lagi milik Penjual/Tergugat 1 dan tidak bisa dimiliki oleh Penggugat;

16. Bahwa kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat 2 ini, telah melanggar Pasal 34 PPRI No: 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, seharusnya Notaris /Tergugat 2 melakukan pemeriksaan sertifikat sebelum membuat akta pengikatan jual beli dan dalam proses penandatanganan akta, Notaris/Tergugat seharusnya wajib melihat asli sertifikat tanah dan memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis antara sertifikat dengan buku tanah di Kantor Pertanahan;

17. Bahwa atas perbuatan melawan hukum dari para Tergugat tersebut diatas, sangat membawa kerugian bagi Penggugat baik Moril (bolak balik ke Banjarbaru dll) sejumlah Rp. 2.500.000 (dua juta limaratus ribu rupiah), maupun Materi yang jumlahnya Rp. 302.500.000, (tiga ratus dua juta lima ratus ribu rupiah) - (biaya jual beli dalam SHM dan biaya Notaris, dll);

18. Bahwa menurut Pasal 1365 BW, tiap tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu haruslah mengganti kerugian tersebut;

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb



19. Bahwa karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti nyata, maka berdasarkan Pasal 180 HIR (Pasal 191 Rbg), Mohon kiranya putusan ini nantinya dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walau ada Banding, atau Kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar memutuskan, sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti yang di ajukan Penggugat ;
3. Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian moril dan materil sejumlah Rp305.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah), kepada Penggugat paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini di ucapkan ;
5. Menghukum para tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II sebagaimana tersebut diatas hadir dipersidangan, sedangkan Tergugat I tidak hadir meskipun berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 11 Mei 2022, Berita Acara Panggilan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 20 Mei 2022, Berita Acara Panggilan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 10 Juni 2022, dan Berita Acara Panggilan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 11 Juli 2022 telah dipanggil secara patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban yang didalam terdapat eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR DAN SALAH ALAMAT

Adapun yang menjadi dalil Tergugat II dalam Eksepsi adalah:

a. Bahwa Penggugat telah medalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan diri Tergugat II yakni: "Notaris/PPAT SUPRAPTI, S.H., M.Kn" dengan penyebutan identitas Tergugat II tersebut, maka yang menjadi subjek dalam jabatan Tergugat II sebagai notaris/PPAT dan bukan dalam kapasitas Tergugat II sebagai pribadi.

Bahwa karena subjek Tergugat II adalah sebagai Notaris/PPAT, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah gugatan yang salah alamat dan keliru, sebab Tergugat II bertindak sebagaimana kewajibannya yang benar dengan ketentuan profesinya serta telah sesuai dengan kehendak para pihak (Penggugat dan Tergugat I);

b. Bahwa dalam hal ini Tergugat II tidak melakukan kelalaian dalam melaksanakan tugasnya sebagai Notaris yang ditunjuk dan dipercaya oleh para pihak, untuk memeriksa dan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Yang mana peran Notaris disini adalah untuk mengecek kelengkapan dokumen dan melakukan pengecekan apakah sertifikat yang akan menjadi objek perjanjian terikat hak tanggungan atau lain sebagainya;

c. Bahwa pada tanggal 9 Nopember 2021, Tergugat II melakukan pemeriksaan secara online atas objek perjanjian. Yang mana pemeriksaan online tersebut menunjukkan hasil bahwa sertifikat yang akan dijadikan objek perjanjian "tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak ada Riwayat kasus sengketa". Sehingga para Pihak sepakat untuk melakukan perjanjian tersebut dengan menuangkanny di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Tergugat II;

d. Bahwa pada tanggal 21 Pebruari 2022, Penggugat beserta istri datang ke kantor Notaris guna meminta Salinan Akta PPJB dan melunasi

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb



biaya pembuatan Akta PPJB. Kemudian pada tanggal 25 Pebruari 2022, Penggugat Kembali mendatangi kantor Notaris dengan membawa Sertipikat yang menjadi objek Perjanjian dan minta tolong kepada Tergugat II untuk melakukan pengecekan ulang atas sertipikat tersebut.

Bahwa Ketika pengecekan ulang tersebut dilakukan, ternyata hasil menunjukkan bahwa atas sertipikat yang menjadi objek perjanjian tersebut telah terpasang Hak Tanggungan tertanggal 12 Januari 2022;

e. Bahwa atas hal tersebut Notaris tidak memiliki kewajiban dan Tanggung jawab atas keadaan Sertipikat yang menjadi objek perjanjian. Karena pada hakikatnya para pihaklah yang memegang kendali dan bertanggung jawab penuh terhadap objek sengketa tersebut. Sehingga kejadian yang merugikan Penggugat ini murni kelalaian dan kesalahan dari Tergugat I, tanpa ada campur tangan dari Tergugat II. Maka tentu yang bisa digugat hanyalah Tergugat I;

f. Bahwa dengan demikian, karena Tergugat II telah melaksanakan tugas dengan baik dan benar dan telah sesuai dengan semestinya, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang keliru dan salah alamat. Karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat DITOLAK, atau setidaknya DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

2. PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hukum yang dilanggar oleh Tergugat II, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat II yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas. Bahkan sebaliknya, Tergugat II telah membantu Penggugat dalam menemukan fakta bahwa terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dalil gugatan saling bertentangan. MAKA gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk verklaand);

B. DALAM POKOK PERKARA



Bahwa semua yang TERGUGAT II kemukakan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT II;
2. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat II;
3. Bahwa Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat II dengan permasalahan yang murni dilakukan oleh pihak lain dalam keseluruhan uraiannya. Uraian Penggugat dalam gugatannya NAMPAK dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak tepat dan terkesan memaksakan untuk menyalah-nyalahkan Tergugat II. Terlepas apakah dalil tersebut murni kebenaran yang ada pada diri Penggugat atau berasal dari luar diri Penggugat, tapi yang jelas dalil-dalil tersebut jelas mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan yang terjadi;
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat, Tergugat II menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena mengada-ada dan menyebut bahwa "Tergugat II lalai dalam melakukan pengecekan SHM, ternyata SHM tersebut telah beralih atau menjadi hak tanggungan pihak lain dan pertanggung jawaban Tergugat II atas kelalaian ini mengakibatkan kerugian bagi Penggugat". Bahwa pada faktanya Tergugat II melakukan pengecekan SHM pada tanggal 09 Nopember 2021 dan hasil pengecekan itu menyatakan bahwa atas SHM tersebut "tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita, tidak ada Riwayat kasus sengketa", sehingga para pihak sepakat untuk membuat perjanjian dihadapan Notaris. Bahwa Ketika pengecekan SHM dilakukan Kembali pada tanggal 25 Pebruari 2022 atas permintaan Penggugat, yang mana hasil dari pengecekan Kembali tersebut menyatakan bahwa atas SHM tersebut "telah terpasang Hak Tanggunga tertanggal 12 Januari 2022". Bahwa atas hal tersebut Notaris tidak memiliki kewajiban dan Tanggung jawab atas keadaan Sertipikat yang menjadi objek perjanjian. Karena pada hakikatnya para pihaklah yang memegang kendali dan bertanggung jawab penuh terhadap objek sengketa tersebut. Sehingga kejadian yang merugikan Penggugat ini murni kelalaian dan kesalahan dari Tergugat I, tanpa ada campur tangan dari Tergugat II. Maka tentu yang bisa digugat hanyalah Tergugat I;

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka TERGUGAT II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT II, atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
 - Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;
- Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 28 Juli 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat II telah mengajukan Duplik pada tanggal 4 Agustus 2022;

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

1. Fotokopi salinan perjanjian pengikatan jual beli no.11 tanggal 09 Nopember 2021, selanjutnya disebut **P-1**;
2. Fotokopi salinan kuasa menjual no.12 tanggal 09 Nopember 2021, selanjutnya disebut **P-2**;
3. Fotokopi print out pengecekan sertifikat tanggal 10 Nopember 2021, selanjutnya disebut **P-3**;
4. Fotokopi kwitansi pembayaran tahap 1 tanggal 11 Nopember 2021 dan kwitansi pembayaran tahap 2 tanggal 11 Desember 2021, selanjutnya disebut **P-4**;
5. Fotokopi kwitansi pembayaran jasa notaris dan titipan PPH tanggal 21 Februari 2022, selanjutnya disebut **P-5**;
6. Fotokopi tanda terima pengecekan fisik SHM tanggal 23 Februari 2022, selanjutnya disebut **P-6**;
7. Fotokopi slip pembayaran PBB tanggal 1 Maret 2022, selanjutnya disebut **P-7**;

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb

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

8. Fotokopi print out pengecekan sertifikat tanggal 4 Maret 2022, selanjutnya disebut **P-8**;

9. Fotokopi SHM No.14258 atas nama AGUS SUTRISNO, selanjutnya disebut **P-9**;

10. Fotokopi Printout pencarian online – studi kasus Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat No.04/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/V/2019, selanjutnya disebut **P-10**;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut semuanya telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, kecuali bukti P-9, yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan tidak diperlihatkan aslinya, dan bukti P-3, P-8, P-10 yang merupakan fotokopi dari print out;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi hasil print out hasil pengecekan sertifikat online di Aplikasi dari ATR/BPN pada tanggal 09 November 2021, selanjutnya disebut **T.II-1**;

2. Fotokopi salinan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanggal 09 November 2021, selanjutnya disebut **T.II-2**;

3. Fotokopi hasil print out hasil obrolan melalui aplikasi Whatsapp antara staff notaris dengan Penggugat, selanjutnya disebut **T.II-3**;

4. Fotokopi Printout Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, selanjutnya disebut **T.II-4**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-4 berupa fotokopi setelah dicocokkan bukti T.II-2 merupakan fotokopi dari fotokopi tidak ada aslinya, dan bukti T.II-1, T.II-3, dan T.II-4 merupakan fotokopi dari printout, bukti-bukti surat tersebut seluruhnya telah dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat II juga mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Budi Raharjo**;

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I saat proses pembuatan Akta perjanjian pengikatan jual beli

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb



- Bahwa saat itu ada seseorang datang ketempat Tergugat II bermaksud untuk melakukan proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, kemudian orang tersebut menanyakan terkait syarat-syaratnya, kemudian Saksi sampaikan kepada orang tersebut mengenai syarat-syarat dan prosedurnya, setelah Saksi jelaskan, kemudian orang tersebut pulang, setelah itu, masih pada hari yang sama orang tersebut kembali datang membawa persyaratan yang sebelumnya Saksi jelaskan tetapi dia tidak membawa sertifikat asli, saat itu dia hanya membawa fotocopy sertifikat objek yang akan dijual belikan, lalu Saksi tanyakan dimana sertifikatnya, katanya sudah ada di pembeli, lalu saat itu Saksi minta scan warna sertifikat tersebut dan juga minta video call yang bisa memperlihatkan sertifikat aslinya tersebut, kemudian divideo call dan diperlihatkan, lalu setelah itu Saksi bikinkan draft aktanya;
- Bahwa saat itu yang datang adalah penghubung atau makelar dan juga didampingi Penggugat dengan isteri serta Tergugat I;
- Bahwa karena pihak Tergugat I tidak membawa isteri, karena isterinya sedang mau melahirkan maka ditunda keesokan harinya pembuatan aktanya, keesokan harinya Saksi cek sertifikat melalui website BPN, hasilnya aman dan bisa dilakukan penandatanganan akta perjanjian oleh pihak Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa hasil pengecekan yang dilakukan oleh Saksi terhadap objek tidak ada sengketa dan tidak dalam hak tanggungan;
- Bahwa yang berkeinginan membuat Akta perjanjian pengikatan jual beli pihak Penggugat dan Tergugat I, dimana saat itu hanya membuat Akta perjanjian pengikatan jual beli, belum balik nama;
- Bahwa tanda tangan Akta perjanjian pengikatan jual beli itu lengkap tanggal 9 Nopember 2021;
- Bahwa Saksi melakukan proses pengecekan sejak tanggal 8 Nopember 2021, lanjut ketanggal 9 Nopember 2021 baru kemudian tanggal 9 Nopember 2021 itu keluar hasilnya;
- Bahwa hasil akan Saksi sampaikan kepada Para Pihak, Saksi bantu musyawarahkan, keputusan ada di Para Pihak jika para Pihak sepakat baru Saksi lanjutkan pembuatan akta;
- Bahwa pada tanggal 4 Maret 2022 itu pengecekan atas dasar permintaan Penggugat, saat itu ternyata ada muncul dihasil pengecekan bahwa sertifikat sedang dalam hak tanggungan;



Menimbang, bahwa Tergugat II juga mengajukan bukti Ahli yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di depan persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Ahli Dr. Anang Sophan Tornado, S.H., M.H., M.Kn;

- Bahwa Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, akta otentik yang berfungsi untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat;
- Bahwa untuk pembuatan Akta perjanjian pengikatan jual beli itu bisa dibuat di Notaris;
- Bahwa akta perjanjian itu untuk menjamin terpenuhinya pasal 1320 BW, jadi Notaris sebagai filter untuk memastikan syarat sah dari suatu perjanjian itu terpenuhi;
- Bahwa dalam membuat perjanjian itu notaris harus memastikan Pasal 1320 BW itu terpenuhi, jadi Notaris sebagai filter untuk memastikan syarat sah perjanjian itu terpenuhi;
- Bahwa Notaris hanya bertanggung jawab secara formil, jika Notaris sudah cek dan tidak ada pertentangan, orang yang menghadap cakup maka Notaris bisa membuat Akta;
- Bahwa Akta notaris itu mengikat saat sudah ditandatangani para pihak;
- Bahwa setelah ditandatangani para pihak, perjanjian itu bukan tanggung jawab Notaris lagi;
- Bahwa sesudah perjanjian ditandatangani oleh para pihak, Notaris sudah tidak bertanggung jawab lagi;
- Bahwa maksud fungsi filter di Notaris itu adalah sebagaimana dalam Pasal 1320 BW dimana menyebutkan salah satunya adalah suatu sebab yang halal, jadi sejauh Notaris itu sudah melakukan cek terhadap objek itu termasuk salah satu filter yang dimaksud;
- Bahwa saat perjanjian sudah ditandatangani para pihak, tugas Notaris selesai, apapun yang terjadi setelah perjanjian itu ditandatangani bukan tanggung jawab Notaris lagi;



- Bahwa Akta itu mengikat kedua belah pihak, jika ada terjadi sesuatu setelahnya maka itu diserahkan kepada Para Pihak;
- Bahwa salah satunya tugas notaris adalah membantu masyarakat untuk melakukan perbuatan hukum, produk Notaris bisa jadi Akta otentik yang bisa digunakan sebagai alat pembuktian;
- Bahwa prosedur pengecekan bisa dilakukan secara online dan datanya sudah valid;
- Bahwa jika sudah keluar akta tidak perlu lagi pemeriksaan fisik lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis di persidangan pada tanggal 22 Agustus 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II telah mengajukan eksepsi yaitu mengenai gugatan Penggugat adalah **kabur dan salah alamat**, dimana Penggugat menggugat Tergugat II dalam jabatannya sebagai notaris dan bukan sebagai pribadi, yang mana Tergugat II sebagai notaris bertindak sebagaimana kewajibannya yang benar dengan ketentuan profesinya serta telah sesuai dengan kehendak para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti alasan eksepsi tersebut Majelis Hakim menetapkan pendiriannya dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

- a. Bahwa menurut teori hukum acara perdata tentang asas legitima persona standi in judicio artinya siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak baik sebagai Penggugat maupun Tergugat;
- b. Bahwa jika Penggugat tidak memandang perlu diikutsertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya maka hal itu

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb



merupakan wewenangnya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1997 Nomor 3909K/Pdt.G/1994 yang pada pokoknya menggariskan bahwa “adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam berperkara”;

Menimbang, bahwa merupakan kewenangan dari Penggugat untuk menarik orang-orang tertentu sebagai pihak yang digugat dalam perkara ini karena hanya Penggugatlah yang mengetahui orang-orang yang secara langsung menimbulkan kerugian bagi dirinya, namun untuk mengetahui apakah memang ada kekurangan/ kesalahan pihak tetap akan diketahui setelah memeriksa bukti surat serta setelah mendengar keterangan Saksi-Saksi dan seluruh proses tersebut baru akan diketahui setelah memeriksa materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa materi tersebut sudah memasuki pokok perkara, sehingga harus dipertimbangkan pokok perkara, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II telah mengajukan eksepsi yaitu mengenai gugatan Penggugat adalah tidak jelas, dimana Penggugat dalam gugatannya meminta untuk menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hukum yang dilanggar oleh Tergugat II bahkan Tergugat II membantu Penggugat dalam menemukan fakta bahwa terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa materi tersebut sudah memasuki pokok perkara, sehingga harus dipertimbangkan pokok perkara, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak pernah hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah di persidangan sehingga dengan demikian Tergugat I dipandang telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara *a quo*;

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana Tergugat I telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat dihadapan Tergugat II sebagai Notaris namun setelah perjanjian ditandatangani, Sertifikat Hak Milik objek perjanjian yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* telah terdapat Hak Tanggungan tanggal 12 Januari 2022 di Bank Negara Indonesia, dan kelalaian Tergugat II sebagai Notaris tidak teliti mengecek kebenaran data, dan melakukan pengecekan fisik SHM yang ternyata telah beralih menjadi Hak Tanggungan pihak lain sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi gugatan pihak Penggugat, terlebih dahulu akan dipertimbangkan formil gugatan pihak Penggugat, seperti diuraikan dibawah ini;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap bentuk *error in persona* yang disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan diajukan bilamana terdapat persengketaan di antara para pihak yang berperkara termasuk Penggugat, Para Tergugat yang merupakan pihak yang tidak memiliki kepentingan hukum secara langsung dalam pokok perkara namun keberadaannya secara tidak langsung masih berkaitan dengan pokok perkara dan kewajibannya untuk mematuhi putusan. Bahwa Penggugat merupakan pihak yang merasa haknya telah dilanggar oleh Para Tergugat dan adanya kepentingan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa materi yang berkaitan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*plurium litis consortium*) adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;

Menimbang, bahwa kekurangan subyek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formil sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dan bukti T.II-2 berupa Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.11 tanggal 09 Nopember 2021

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Agus Sutrisno (Tergugat I) dan Sdr. Roslita Boru Sitohang sebagai Pihak Pertama dan Rahmanatha Orbontoro (Penggugat) sebagai Pihak Kedua dihadapan Notaris Suprpti (Tergugat II) yang ditandatangani oleh Agus Sutrisno (Tergugat I), Sdr. Roslita Boru Sitohang, dan Rahmanatha Orbontoro (Penggugat), yang mana Sdr. Roslita Boru Sitohang tidak didudukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan tidak didudukannya Sdr. Roslita Boru Sitohang sebagai salah satu pihak atau subyek hukum dalam perkara gugatan *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan secara formal gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas yang berkaitan satu dengan yang lainnya, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil/cacat formil, maka terhadap pokok perkara tidak dapat untuk dipertimbangkan, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal-Pasal RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp575.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada hari Selasa, tanggal 23 Agustus 2022 oleh kami, RIEYA APRIANTI, S.H., sebagai Hakim Ketua, SARAI DWI SARTIKA, S.H., dan FIRMAN PARENDA HASUDUNGAN SITORUS, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 9 Mei 2022 jo Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb tanggal 16 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 1 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh FAISAL RIDHANI, S.KOM, S.H., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat I.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SARAI DWI SARTIKA, S.H.

RIEYA APRIANTI, S.H.

FIRMAN PARENDA H. SITORUS, S.H.

Panitera Pengganti,

FAISAL RIDHANI, S.KOM., S.H.

1. Biaya Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses.....	:	Rp50.000,00;
3.....P	:	Rp475.000,00;
anggilan Sidang + PNBP	:	
4.....M	:	Rp10.000,00;

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Bjb



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

aterai.....	:	
5.....	R :	Rp10.000,00;
edaksi	:	
Jumlah	:	Rp575.000,00;
	:	(lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)