



PUTUSAN
Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

M. FARID WAZIDY, S, BA, bertempat tinggal di Pajeleran RT 004 RW 007 Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SULFA AZMI, SH., S.TP., MM., JAJAT SUKMAWIJAYA, SH., DIANAWATI, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum Sulfa Azmi & Partners di Jalan Raya Parung Bogor Km 45 Parung Hijau Nomor 1 (Samping Hotel Pendopo 45) Pondok Udik Kecamatan Kemang Kabupaten Bogor (16310), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. Notaris ARFIANA PURBOHADI, SH, bertempat tinggal di Jalan Raya Cikaret Pabuaran Cibinong Bogor (16915), dalam hal ini memberikan kuasa kepada ARWAN CIKWAN, SH., NEMBANG SARAGIH, SH., BURMAWI KOHAR, SH., Para Advokat dari Law Office Arkan Cikwan & Partners, di Kawasan Kota Legenda Kompleks Dukuh Zamrud Blok S-2 Nomor 1 Kota Bekasi 17156, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Juli 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. MUHAMAD, bertempat tinggal di Jalan Raya Sukahati, Perumahan Surya Praja Permai Blok A3 Nomor 4 RT 05 RW 06 Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor (16913), dalam hal ini memberikan kuasa kepada IDRUS UMAR, SH., ZEPRIYANTO, SH., Hendry, SH, Para Advokat pada Law Office "Idrus Umar & Partner", di Jalan KSR Dadi Kusmayadi Nomor 20 RT 03/06 Kelurahan Tengah Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, berdasarkan

Halaman 1 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. VERA, bertempat tinggal di Jalan Raya Sukahati, Perumahan Surya Praja Permai Blok A3 Nomor 4 RT 05 RW 06 Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor (16913), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Idrus Umar, SH., Zepriyanto, SH., Hendry, SH, Para Advokat pada Law Office "Idrus Umar & Partner", di Jalan KSR Dadi Kusmayadi Nomor 20 RT 03/06 Kelurahan Tengah Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. Kepala Kantor Kelurahan Sukahati, berkedudukan di Jalan Raya Sukahati Cibinong Bogor (16913), selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Pemda Cibinong Bogor, dalam hal ini diwakili kuasanya yaitu JAMALUDIN, SH., MH., ATE SARAH, SH., HENDI HERMANTO, SH., MH., ZULASMA FAJDRIYAH, SH., ROBHY HARYANTO, SH., AKRAM ZULKIFLI, SH., Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
6. TARSIH SUKARSIH, bertempat tinggal di Pajeleran RT 003 RW 007 Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Maret 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Maret 2020 dalam Register Nomor 100/Pdt.G/2020/PNCbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat telah memiliki tanah dan bangunan melalui cara membeli/over alih objek tanah dan bangunan yang terletak di Pajeleran RT 004 RW 007 Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor pada bulan Desember tahun 2016. Di tanah dan bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat mulai sejak dibeli hingga saat ini menjadi tempat kediaman Penggugat beserta anak dan keluarga;
2. Bahwa Penggugat sah secara hukum sebagai pemilik obyek tanah dan bangunan seluas 239 m2 yang terletak di Pajeleran RT 004 RW 007 Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor melalui pembelian over alih garapan dari tanah milik ibu Tarsih Sukarsih (istri dari bapak Amad Udin) verponding Nomor 45 (sis) selaku Turut Tergugat II senilai Rp. 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan dibuatkan Surat Over alih garapan yang telah ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Sukahati pada bulan Desember tahun 2016 selaku Tergugat IV dan bukti pembayaran oleh Penggugat. Batas tanah dan bangunan milik Penggugat adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah kepunyaan Topik Hidayat;
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah kepunyaan Rahmat;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan;
 - Selatan : berbatasan dengan tanah kepunyaan Hermanus;
3. Bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Para Tergugat khususnya Tergugat II dan III selaku suami istri sebagai Pembeli objek tanah dan bangunan milik Penggugat melalui pengikatan untuk jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris Arfiana Purbohadi, S.H., selaku Tergugat I yang tercatat di dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016;
4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II dan III pernah bertemu pada bulan Agustus tahun 2018, dan Tergugat II, III berminat untuk membeli objek tanah dan bangunan milik Penggugat. Dan kesepakatan ini selanjutnya pada bulan September tahun 2018 dibuatlah pengikatan untuk jual beli yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan untuk jual beli dihadapan Notaris Arfiana Purbohadi, Sarjana Hukum Tergugat I, Notaris Kabupaten Bogor yang berkedudukan di Ruko Lampu Merah Cikaret Nomor 75, Jalan Raya Cikaret, Pabuaran Cibinong Bogor;
5. Bahwa dari awal dibuatnya minuta pengikatan untuk jual beli yang telah dilakukan, ternyata telah ada salinan akte dari Notaris Tergugat I tetapi tidak

Halaman 3 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



diberikan kepada Penggugat. Sehingga Penggugat meminta langsung kepada Tergugat I pada Maret 2019 dan hanya diberikan hasil cetakan (print document) oleh staf Notaris Sdr. Dede Syuhada yang menuliskan bahwa menurut buku catatan Notaris adalah pengikatan untuk jual beli tersebut di berikan Nomor 54, tertanggal 31 Agustus 2016;

6. Bahwa pertemuan dengan Tergugat II dan III selaku suami istri diawali tahun 2018 dan sepakat untuk membeli tanah milik Penggugat dengan harga Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) serta pembayaran dilakukan Tergugat I dan II secara mencicil serta telah diterima Penggugat sebesar Rp. 83.000.000,00 (delapan puluh tiga juta rupiah) uang diterima Penggugat hingga awal tahun 2019;
7. Bahwa Penggugat selalu mengingatkan Tergugat II dan III untuk melunasi kekurangan pembayaran rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 247.000.000 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) lagi sisanya, hingga akhirnya pada awal tahun 2020, Tergugat menyatakan tidak sanggup lagi dan meminta kepada Penggugat dengan perkataan: "jual saja kepada yang lain, karena saya tidak punya uang lagi.";
8. Bahwa setelah Tergugat II dan III sudah tidak sanggup untuk membayar kekurangan dana kepada Penggugat, dan penggugat berencana menjual kepada pihak lain, juga tidak bisa karena sudah terbit Sertifikat No. 9827/Cibinong luas 239 m² tanggal 16 Desember 2019 dengan surat ukur No. 11569/Sukahati/2018 tanggal 05 Desember 2019 atas nama Tergugat III. Tetapi selain itu Tergugat II dan III juga menghalang-halangi pada saat Penggugat secara baik-baik mendatangi rumah Tergugat II dan III di Perum Sukahati pada Februari 2020 untuk menyelesaikan permasalahan ini, dan menyatakan bahwa hal ini sudah tidak diperoleh titik temu lagi, sehingga gugatan ini penggugat ajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong;
9. Bahwa mekanisme/cara pembayaran yang terdapat di dalam pengikatan untuk jual beli Nomor 54, tertanggal 31 Agustus 2016, adalah dengan dilakukan secara bertahap:
 1. Pembayaran pertama sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada saat penandatanganan akta.
 2. Pembayaran kedua sebesar Rp. 55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan pada saat tahap peta bidang tanah (PBT) selesai.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pembayaran ketiga sebesar Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan pada saat tahap aspek TGT selesai.
4. Pembayaran keempat sebesar Rp. 55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan pada saat tahap SK selesai.
5. Pembayaran kelima sebesar Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan pada saat pencetakan Sertifikat selesai.
10. Bahwa Dokumen peralihan/over alih tanah Verponding nomor 45 (sis) yang diselesaikan oleh pihak Penggugat telah dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Tergugat IV kepada ibu Vera Tergugat III, sedangkan pembayaran kepada Penggugat belum diselesaikan untuk dilunasi adalah telah melanggar hukum. Kemudian data-data peralihan yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Tergugat IV telah pula disampaikan kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor Turut Tergugat I sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 9827/Cibinong atas nama Vera Tergugat III;
11. Bahwa dokumen Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 yang dikeluarkan salinannya kepada Penggugat, Tergugat II dan III yang pembuatannya tidak sesuai dengan transaksinya di tahun 2018, tertulis di akte tahun 2016 sedangkan penandatungannya di bulan September tahun 2018 datang secara bersama sama, adalah tidak sesuai dan telah melanggar hukum karena memasukkan data tanggal yang tidak benar, dan jumlah pembayaran yang tertera di dalam dokumen akte tersebut tidak dilakukan pembayaran oleh Tergugat II dan III;
12. Bahwa dokumen Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 haruslah memenuhi kriteria-kriteria yang termuat dalam pasal 1320 BW yang menyebutkan 4 (sempat) syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan (consensus), kecapakapan, suatu hal tertentu dan causa yang halal. Akta Pengikatan untuk jual beli yang merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris sebagaimana pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris sebagaimana dirubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 02 tahun 2014. Menunjuk Akta Pengikatan jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 tersebut diatas dibuat tidak sebagaimana mestinya, data data yang diberikan tidak sebagaimana adanya yaitu penandatunganan di tahun 2018, tetapi kenyataannya didalam minuta akte disebutkan ditandatangani pada tanggal 31 Agustus 2016, sehingga dengan demikian Notaris meletakkan tanggal secara sembarangan bentuknya, sehingga dapat dibatalkan;

Halaman 5 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa dengan demikian Penggugat merupakan pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan pembatalan akte tersebut kepada pihak-pihak dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 9827/Cibinong luas 239 m2 tanggal 16 Desember 2019 dengan surat ukur No. 11569/Sukahati/2018 tanggal 05 Desember 2019 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016;
14. Bahwa penerbitan Sertifikat tersebut berdasarkan dokumen peralihan dari kantor kelurahan Tergugat IV dan pembayarannya melalui penerbitan Akta Pengikatan untuk jual beli tersebut telah mengandung cacat hukum dan telah melanggar hukum, karena:
 - a. Dokumen Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 Notaris secara sembarangan menentukan tanggal perikatan yang tidak sesuai dengan penandatanganan dengan transaksinya pada tahun 2016 sedangkan penandatanganan transaksinya pada bulan September tahun 2018.
 - b. Pembayaran yang seharusnya direalisasikan/dibayarkan oleh pihak pihak yang disebutkan dalam dokumen pengikatan untuk jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 tidak direalisasikan dengan sebenarnya.
15. Bahwa dengan demikian adalah Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Arfiana Purbohadi, Sarjana Hukum selaku Notaris Kabupaten Bogor adalah cacat hukum karenanya sudah sepatutnya menurut hukum dapat dibatalkan, demikian juga dokumen turutan-turutannya seperti peralihan/over alih dari Kelurahan Sukahati adalah batal demi hukum;
16. Bahwa demikian pula SHM No. 9827/Cibinong luas 239 m2 tanggal 16 Desember 2019 dengan surat ukur No. 11569/Sukahati/2018 tanggal 05 Desember 2019 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berdasarkan verponding Nomor 45 (sisa) sebagai alas hak peralihannya yang cacat hukum, karena Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2018 cacat hukum dan batal demi hukum. Sehingga demi hukum sudah sepatutnya mencoret nama Vera didalam Buku Tanah.
17. Bahwa guna menghindari gugatan ini menjadi illusoir atau sia-sia dan adanya kemungkinan Para Tergugat hendak mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain, berkenan kiranya Majelis Hakim yang mulia agar dapat meletakkan Sita Jaminan atas obyek sengketa berikut No. 9827/Cibinong luas 239 m2 tanggal 16 Desember 2019 dengan surat ukur No. 11569/Sukahati/2018

Halaman 6 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi

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

tanggal 05 Desember 2019, yang terletak di Objek tanah sengketa milik Penggugat dengan memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah kepunyaan Topik Hidayat;
- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah kepunyaan Rahmat;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan;
- Selatan : berbatasan dengan tanah kepunyaan Hermanus;

18. Bahwa berdasarkan hal sebagaimana tersebut di atas adalah bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas tanah objek aquo, karenanya sudah sepatutnya menurut hukum mengembalikan segala sesuatu yang menyangkut obyek tersebut dikembalikan kepada Penggugat.

19. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum sesuai pasal 1365 KUHPerdara terdapat kerugian, dengan perhitungan kerugian yang diderita oleh Penggugat atas tindakan Tergugat II dan III adalah sebagai berikut:

- Kerugian Materil

Kerugian atas tindakan Tergugat II dan III yang dengan menjadikan Sertifikat No. 9827 di tanah milik Penggugat ke atas nama Tergugat III, maka kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah) nilai dari objek tanah milik penggugat.

- Kerugian Immateril

Berdasarkan Perbuatan dari Tergugat II dan III, maka hal tersebut berdampak pada psikhis Penggugat dan merasa direndahkan oleh Tergugat II dan III dengan menghalang-halangi dan tidak ada jalan keluar lagi serta terbuangnya waktu secara percuma/sia-sia, sehingga kerugian yang dialami Penggugat berjumlah Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

20. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan atas dasar bukti-bukti yang otentik dan fakta-fakta yang jelas dan tegas adalah sudah sepatutnya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, ataupun Verzet dari pihak manapun;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dapat memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan, sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukumnya dokumen pembelian over alih garapan dari tanah milik ibu Tarsih Sukarsih (istri dari bapak Amad Udin) verponding Nomor 45 (sisa) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan hukumnya penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas objek tanah dan bangunan dari tanah milik ibu Tarsih Sukarsih (istri dari bapak Amad Udin) verponding Nomor 45 (sisa) dan mengembalikan segala sesuatu objek tersebut kepada penggugat;
4. Menyatakan hukumnya bahwa perbuatan yang dilakukan Notaris Arfiana Purbohadi, S.H., dalam pembuatan Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 54, tertanggal 31 Agustus 2016 adalah melanggar hukum;
5. Menyatakan hukumnya surat pengikatan untuk jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris Arfiana Purbohadi, S.H., Nomor 54, tertanggal 31 Agustus 2016 dibatalkan;
6. Menyatakan hukumnya bahwa dokumen dokumen peralihan tanah kepada Sdr. Vera yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Sukahati Kabupaten Bogor adalah batal demi hukum;
7. Menyatakan hukumnya karena didasari dokumen yang cacat hukum, maka SHM No. 9827/Cibinong luas 239 m2 tanggal 16 Desember 2019 dengan surat ukur No. 11569/Sukahati/2018 tanggal 05 Desember 2019 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan hukumnya sah dan berharga Sita Jaminan atas obyek seluas 239 m2 yang terletak di Pajeleran RT 004 RW 007 Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor melalui pembelian over alih garapan dari tanah milik ibu Tarsih Sukarsih (istri dari bapak Amad Udin) verponding Nomor 45 (sisa), dengan batas tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah kepunyaan Topik Hidayat;
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah kepunyaan Rahmat;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan;
 - Selatan : berbatasan dengan tanah kepunyaan Hermanus;
9. Menghukum Notaris Arfiana Purbohadi, S.H., mencabut Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 54, tertanggal 31 Agustus 2016;
10. Menghukum Kepala Kantor Kelurahan Sukahati untuk mencabut data data peralihan tanah eks verponding 45 (sisa) Sdr. Vera kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

Halaman 8 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor untuk mencabut buku tanah SHM No. 9827/Cibinong luas 239 m² tanggal 16 Desember 2019 dengan surat ukur No. 11569/Sukahati/2018 tanggal 05 Desember 2019;
12. Menghukum Tergugat II dan III Sdr Muhammad dan Vera untuk membayar uang ganti rugi materil sebesar Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan immateril Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
13. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas Putusan ini;
14. Menyatakan gugatan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya banding/Kasasi/PK maupun Verzet;
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikian gugatan ini diajukan, apabila Majelis Hakim yang Mulia Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I masing-masing datang menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat IV dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ke persidangan dan tidak juga mengirimkan kuasanya yang sah sekalipun telah dipanggil secara sah dan 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 Andri Falahandhika Ansyahrul, SH., MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang pada pokoknya isinya dipertahankan oleh Penggugat namun ada beberapa revisi karena kesalahan pengetikan yaitu:

1. Pada posita angka 6 tertulis sebesar Rp. 83.000.000,00 (delapan puluh tiga juta rupiah) direvisi menjadi sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah);
2. Pada posita angka 8 tertulis Sertifikat Nomor 9827/Cibinong direvisi menjadi Sertifikat Nomor 9827/Sukahati;
3. Pada posita angka 10 tertulis Sertifikat Hak Milik Nomor 9827/Cibinong direvisi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 9827/Sukahati;

Halaman 9 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pada posita angka 16 tertulis SHM Nomor 9827/Cibinong direvisi menjadi SHM Nomor 9827/Sukahati;
5. Pada petitum angka 8 tertulis SHM Nomor 9827/Cibinong direvisi menjadi SHM Nomor 9827/Sukahati;
6. Pada petitum angka 12 tertulis SHM Nomor 9827/Cibinong direvisi menjadi SHM Nomor 9827/Sukahati;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan itu, Tergugat I mengajukan jawaban dengan mengemukakan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

A. Tentang Kewenangan Mengadili (Absolute Competentie)

Bahwa dalil posita gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 9827/Cibinong luas 239 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan Surat Ukur (SU) Nomor : 1159/Sukahati/2018 tanggal 5 Desember 2019 adalah mengandung cacat hukum dan telah melanggar hukum dan oleh karenanya SHM Nomor : 9827/Cibinong tersebut haruslah dibatalkan, demikian juga didalam petitum gugatan Penggugat angka 8 yang menuntut supaya SHM Nomor : 9827/Cibinong luas 239 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan SU Nomor : 11569/Sukahati/2018 tanggal 5 Desember 2019 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa inti daripada gugatan Penggugat adalah pembatalan SHM Nomor : 9827/Cibinong, luas 23 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan SU Nomor : 11569/Sukahati/2018 tanggal 5 Desember 2019;

Bahwa menurut hukum gugatan terhadap pembatalan SHM atas tanah yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor adalah merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1988 Jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 10 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sehingga dengan demikian penerbitan SHM Nomor : 9827/Cibinong luas 239 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan SU Nomor : 11569/Sukahati/2018, tanggal 5 Desember 2019 adalah merupakan produk Tata Usaha Negara dan produk final dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sangatlah jelas perkara ini adalah perkara yang masuk dalam yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara; Bahwa oleh karena perkara ini adalah sengketa KTUN, maka Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

B. Tentang Gugatan Kabur

Formasi gugatan Penggugat tidak disusun sesuai tata cara yang baik (geode procedorde) antara judul gugatan, posita yang lazimnya merupakan dalil konkrit tentang fakta yang menjadi dasar serta alasan diajukannya gugatan (meddelen van den eis) atau fundamentum petendi, dicampuradukan dengan rumusan kesimpulan serta tuntutan atau petitum. Judul gugatan adalah pembatalan pengikatan jual beli, namun didalam dalil-dalil posita menguraikan tentang perbuatan Tergugat II dan III yang tidak melunasi kekurangan pembayaran rumah kepada Penggugat dan dilain pihak mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum yang mengakibatkan Penggugat didalam petitum gugatan meminta untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli dan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor : 9827/Cibinong, luas 239 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan Surat Ukur No. 11569/Sukahati/2018 tanggal 5 Desember 2019;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalil-dalil posita gugatan Penggugat tidak selaras satu sama lain, antara posita dengan petitum saling bertentangan mengakibatkan gugatan tidak jelas dan kabur. Oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum bila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi, mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara jelas dan tegas;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil point 5 dalam posita yang mendalilkan bahwa Penggugat baru mendapatkan Salinan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 dari Tergugat I pada tahun 2019 adalah tidak benar dan tidak berdasar karena pada saat pembuatan akta tersebut para pihak mendatangi dan hadir menghadap Tergugat I yang selanjutnya masing-masing pihak mendapatkan Salinan dari akta tersebut;
4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada point 11 s/d 16 karena dalil-dalil a quo tidak benar dan tidak berdasar sebab pada saat pembuatan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 54 tersebut kedua belah pihak hadir menghadap Tergugat I dan menyampaikan kehendak serta kesepakatan-kesepakatannya, barulah kemudian Tergugat I membuat dan mencatatkan seluruh kehendak dan kesepakatan tersebut kedalam Akta Nomor 54 dimaksud, sehingga apa yang tercantum dan tertulis dalam akta tersebut adalah merupakan acta partij acten atau akta para pihak, berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak dimana kebenaran dari isi akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu gugat atau dibatalkan oleh para pihak tanpa mengikutsertakan Tergugat I;
5. Bahwa demikian pula Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya karena:
 - 5.1 Tergugat I telah membuat akta a quo sesuai keterangan, kehendak dan kesepakatan dari para pihak;
 - 5.2 Bila pembayaran tidak dilakukan sesuai kesepakatan (wanprestasi) maka sepenuhnya menjadi hak dan kewajiban dari para pihak;
 - 5.3 Andaikan Penggugat dirugikan dan karenanya ingin membatalkan akta tersebut, tentu saja diluar tanggungjawab dan kewajiban Tergugat I;
 - 5.4 Dengan demikian jelaslah Tergugat I tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa tentang permohonan Penggugat mengenai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi haruslah ditolak, karena:
 - Gugatannya sendiri tidak jelas, kabur dan tidak mempunyai dasar hukum;
 - Syarat Pasal 180 HIR jelas-jelas tidak terpenuhi;
 - Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 yang dipertegas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun

Halaman 12 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2001 memerintahkan agar Ketua Pengadilan dan para hakim berhati-hati dalam menyatakan Putusan yang sementara;

Berdasarkan segala uraian tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memberikan Putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan itu, Tergugat II dan Tergugat III juga mengajukan jawaban dengan mengemukakan sebagai berikut:

Dalam Ekspesi

1. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

a. Perihal gugatan tidak jelas

Bahwa Penggugat mendalilkan gugatannya tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan menjadikan Sertifikat No. 9827 di tanah milik Penggugat ke atas nama Tergugat III, dan Penggugat mendalilkan adanya kerugian sebesar Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah), padahal beralihnya obyek tanah dan bangunan milik Penggugat adalah atas keinginan/kemauan Penggugat bahkan Penggugat sendiri yang melakukan proses peralihan tersebut untuk menghindari pajak (pph) maka atas tindakan Penggugat menjadi tidak menghiraukan lagi kondisi keuangan Tergugat II, justru dengan adanya pengikatan dibuat agar dapat membayar dengan cara mencicil tidak dilakukan sekaligus sebagaimana yang dipaksakan oleh Penggugat;

Bahwa Penggugat menuntut ganti rugi materiil dan immaterial harusnya berdasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, sangat bertentangan dengan fakta sebenarnya bahwa obyek

Halaman 13 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



tanah dan bangunan masih ditempati/diduduki oleh Penggugat dan Sertifikat Hak Milik atas obyek tersebut masih dikuasai dan dipegang oleh Penggugat bahkan Penggugat telah menerima uang dari Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) maka Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat disebut melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga perihal gugatan pembatalan pengikatan menuntut ganti rugi akibat Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum tidak mendasar dan tidak beralasan, oleh karena itu gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur sehingga patut dikesampingkan;

Bahwa perihal gugatan menyebutkan tentang pembatalan pengikatan jual beli, haruslah ada unsur kesalahan yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam pembuat pengikatan yang menyebabkan batalnya pengikatan ini; Bahwa pengikatan merupakan suatu perjanjian kedua belah pihak antara Tergugat II dan Penggugat, bila kesalahan terjadi atas pelanggaran pengikatan maka berarti adanya wanprestasi, oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas obyek sengketanya dan petitum tidak rinci menjabarkan permasalahan antara posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum maka gugatan Penggugat kabur (obscuur libel);

- b. Subyek perkara tidak jelas, posita Penggugat tidak menegaskan hubungan hukum dengan Tergugat III;

Bahwa dalam posita Penggugat poin 3 menyatakan Tergugat III memiliki hubungan hukum melalui pengikatan untuk jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris Arfiana Purbohadi, SH;

Bahwa dalam pengikatan untuk jual beli nomor 54, setiap pasal tidak ada yang menyebutkan Tergugat III sebagai pihak dalam pengikatan, sehingga posita Penggugat mengkaitkan Tergugat III adanya hubungan hukum adalah tidak mendasar dan tidak jelas oleh karena itu gugatan Penggugat patut dikesampingkan;

- c. Obyek perkara tidak jelas, tidak rinci maksud dan tujuannya;

Bahwa dalam posita Penggugat poin 10, Penggugat mengakui dokumen peralihan diselesaikan oleh Penggugat hingga dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan (Tergugat IV) termasuk data-data peralihan;

Bahwa posita Penggugat pada poin 10 tidak rinci dan tidak jelas mengenai data-data yang disampaikan terkait dengan Tergugat III, sebab semua dilakukan dan diproses oleh Penggugat dan tidak melibatkan Tergugat II sebagai yang berhak dalam Akta Pengikatan No. 54 apalagi



Tergugat III yang tidak memiliki kaitan apapun terhadap pengikatan yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 2016, maka obyek perkara yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya menjadi tidak jelas atau kabur atau patut dikesampingkan;

- d. Posita tidak dapat menjelaskan peristiwa atau kejadian yang menjadi dasar gugatan;

Bahwa dalam pengikatan No. 54 tidak ada menyebutkan kesalahan dan sanksi Tergugat II sebagai pembeli hanya menerangkan Tergugat II sebagai penerima kuasa untuk melakukan balik nama hak dengan nama apapun, tetapi pengikatan menegaskan pada Pasal 4 batal menurut hukum apabila ada pelanggaran yang dilakukan Penjual;

Bahwa Penggugat telah memproses obyek tanah dan bangunan menjadi hak milik dan telah menjual kepada pihak lain selain Tergugat II, oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara rinci fakta sebenarnya yang menjadi dasar gugatannya, justru dalam perkara in casu Penggugatlah yang melakukan kesalahan dengan memindahtangankan obyek tanah dan bangunan tanpa persetujuan Tergugat II sebagai pemegang hak dalam Pengikatan No. 54 yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 2016, maka fakta kejadian yang mendasari gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur dan patut dikesampingkan;

2. Eksepsi Kurang Pihak (Exceptie Plurium Litis Consortium);

Bahwa posita Penggugat poin 8 menyebutkan berencana menjual kepada pihak lain obyek tanah dan bangunan dalam pengikatan tetapi Penggugat tidak dapat menjualnya oleh karena sudah terbit Sertifikat Nomor 9287;

Bahwa sebenarnya jual beli tidak menghalangi dalam bentuk hak apapun, sehingga pernyataan Penggugat tidak beralasan tidak menjual kembali, bahwa faktanya hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat, obyek tanah dan bangunan yang dimaksud dalam Pengikatan No. 54 sudah terjual kepada pihak pembeli baru tanpa sepengetahuan Tergugat II dan Tergugat III, sebagaimana pengakuan Penggugat dalam mediasi yang dilakukan sejak tanggal 28 Mei hingga tanggal 13 Juli 2020, yang telah mendapat arahan dari mediator Bp. Andri Falahandika Ansyahrul, SH., MH;

Bahwa dalam mediasi Penggugat menerangkan menunggu pelunasan pembeli baru hingga mediasi dihentikan dan/atau berakhir dengan gagal perdamaian oleh karena belum juga ada kesepakatan pengembalian uang Tergugat II dan Tergugat III yang sudah diterima oleh Penggugat;



Bahwa oleh karena Penggugat menjual obyek tanah dan bangunan dalam pengikatan tidak melibatkan dan/atau tidak meminta persetujuan dengan Tergugat II bahkan secara diam-diam transaksi jual beli terjadi kepada pihak lain maka sewajarnya Penggugat harus menghadirkan pembeli baru untuk mengklarifikasi harga jual sebenarnya dan/atau uang yang telah Penggugat terima dari pembeli baru sebagai pihak terkait dalam gugatan ini, bahwa oleh karena Penggugat tidak menghadirkan pembeli baru dalam gugatan ini maka pantaslah gugatan ini disebut kurang pihak (*Exceptie Plurium Litis Consortium*) sehingga patut dikesampingkan dan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II dan Tergugat III dan dinyatakan kebenarannya menurut hukum;
2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III mohon terlebih dahulu agar segala sesuatu yang telah dijelaskan dan diuraikan dalam mediasi terutama pengakuan Penggugat, menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini;
3. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat pada poin 3 dan poin 4, bertentangan dengan tidak jelas mengenai "... Tergugat II dan Tergugat III selaku suami isteri sebagai pembeli obyek tanah dan bangunan milik Penggugat melalui pengikatan untuk jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris Afriana Purbohadi, SH selaku Tergugat I yang tercatat didalam pengikatan jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016, sementara dalam poin 4 menyatakan "...antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III pernah bertemu pada bulan Agustus tahun 2018, dan Tergugat II, Tergugat III berminat untuk membeli obyek tanah dan bangunan milik Penggugat. Dan kesepakatan ini selanjutnya pada bulan September 2018 dibuatlah pengikatan untuk jual beli yang dituangkan didalam Akta Pengikatan untuk jual beli dihadapan Notaris Arfiana Purbohadi, Sarjana Hukum Tergugat I...";
4. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat posita poin 5, sebab tidak jelas "minuta pengikatan jual beli" yang dimaksud oleh Penggugat, oleh karena Tergugat II dan Penggugat datang menghadap Notaris Arfiana Purbohadi Sarjana Hukum (Tergugat I) sebagaimana mukadimah dilembar pertama Pengikatan Untuk Jual Beli No. 54 sehingga



sangat mustahil Penggugat tidak mendapatkan akta pengikatan No. 54 tanggal 31 Agustus 2016;

5. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat posita poin 6 dan poin 7, fakta yang benar adalah pertemuan antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Penggugat terjadi jauh sebelum pengikatan dibuat yaitu Agustus 2016, dan sepakat untuk melakukan transaksi jual beli dengan harga Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah).

Bahwa benar telah menerima uang dari Tergugat II dan Tergugat III sebagai pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah), kemudian Penggugat memaksakan kehendaknya untuk menjual tanah dan bangunan (Vide Pengikatan No. 54) namun Tergugat II dan Tergugat III sangat keberatan sebab Penggugat tidak sabar. Tergugat II dan Tergugat III saat ini dalam keadaan terdesak keuangan Penggugat memaksa tambahan pembayaran Tergugat II dan Tergugat III, oleh karena hampir setiap hari desakan-desakan Penggugat terhadap Tergugat II dan Tergugat III hingga mengusik ketentraman di kediaman Tergugat II dan Tergugat III hingga akhirnya antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III bersepakat untuk menjual obyek tanah dan bangunan secara bersama-sama dengan ketentuan Penggugat akan mengembalikan uang sejumlah yang diterima oleh Penggugat yaitu sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah), dan Penggugat berjanji jika ada kelebihan harga dari penjualan obyek tanah dan bangunan tersebut Penggugat akan membagi dua selisih kelebihan penjualan kepada pembeli baru;

6. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat posita poin 8, fakta yang sebenarnya adalah Tergugat II sudah berusaha memenuhi keinginan Penggugat dengan membiayai pengurusan Sertifikat sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), oleh karena terbitnya Sertifikat atas inisiatif dan kemauan Penggugat, maka semua pengurusannya dilakukan oleh Penggugat bahkan SHM saat ini dikuasai oleh Penggugat, oleh karena Sertifikat terbit lebih dulu dari kesepakatan pembayaran atas kehendak dan kemauan Penggugat maka Tergugat II kewalahan dalam pelunasan dan meminta waktu oleh karena keuangan Tergugat II tidak stabil namun hal itu tidak dapat diterima oleh Penggugat sehingga Penggugat berencana untuk menjual obyek tanah dan bangunan tersebut;



Bahwa Tergugat II menolak pernyataan Penggugat "Penggugat baru berencana menjual kepada pihak lain", fakta sebenarnya adalah jauh sebelum gugatan diajukan oleh Penggugat, Penggugat sudah menjual dan sudah menerima uang Down Payment (DP) Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dari pembeli baru, dan 50% sudah diterima Penggugat setelah sertifikat terbit bahkan bila tanda tangan balik nama dari Tergugat III ke pembeli baru bisa terlaksana maka Penggugat akan menerima pembayaran penuh dari pembeli baru, sehingga jelaslah bahwa Penggugat telah menjual obyek tanah dan bangunan tersebut dalam pengikatan No. 54 tanpa persetujuan dari Tergugat II, dan fakta pada saat mediasi Penggugat mengakui semua perbuatannya;

Bahwa tidak benar Tergugat II dan Tergugat III menghalangi Penggugat untuk menjual obyek tanah dan bangunan miliknya, apabila Penggugat ingin menjual obyek tanah dan bangunan yang dimaksud dalam pengikatan No. 54 tidak ada yang dapat menghalangi meskipun sudah berbentuk Sertifikat karena jual beli bisa terjadi tidak ada yang dapat menghalangi termasuk Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat melarang Penggugat untuk menjual obyek tanah dan bangunan;

7. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat posita poin 10, pernyataan Penggugat tentang "...dokumen peralihan/over alih tanah verponding nomor 45 (sisa) yang diselesaikan oleh pihak Penggugat;

Bahwa tentang dokumen peralihan yang dimaksud Penggugat tidak jelas, sebab Penggugat yang memproses dan Penggugat sendiri yang melakukannya atas inisiatif dan kehendak Penggugat sendiri, fakta sebenarnya adalah tidak ada dokumen peralihan/over alih verponding nomor 45 yang telah dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan, dokumen peralihan yang dimaksud Penggugat tidak jelas dan tidak menyebutkan secara rinci sehingga data-data peralihan apa yang disampaikan kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor sehubungan dengan terbitnya Sertifikat Nomor 9827 atas nama Vera tidak mendasar, mengada-ada dan tidak jelas;

8. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat posita poin 11, fakta sebenarnya akta pengikatan No. 54 tanggal 31 Agustus 2016 dibuat telah tepat dan sudah sesuai dengan peruntukannya, bahwa tidak benar dan tidak ada penandatanganan pada bulan September tahun 2018 apalagi dating secara bersama-sama antara Penggugat dengan Tergugat II perbedaan antara terbitnya pengikatan dengan penandatanganan



yang dimaksud Penggugat adalah atas kehendak dan inisiatif Penggugat bukan kemauan Tergugat II dan Tergugat III;

9. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat poin 12;

Bahwa Akta Pengikatan No. 54 tanggal 31 Agustus 2016 telah sesuai menurut hukum tidak ada pertentangan antara minuta akta dengan penandatanganan yang dimaksud Penggugat, tidak ada hubungan tindakan Notaris Arfiana Purbohadi, SH dengan penandatanganan yang dilakukan dan diurus oleh Penggugat sendiri, semua akibat tindakan Penggugat yang tidak mengikuti aturan dalam pengikatan yang telah ditentukan, sehingga posita Penggugat poin 12 makin tidak jelas, sebab tidak rinci data-data yang dimaksud dan/atau yang ditandatangani di tahun 2018 hingga tidak sesuai dengan minuta akta pengikatan tanggal 31 Agustus 2016;

10. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat posita poin 13, oleh karena pernyataan Penggugat makin tidak jelas meskipun berhak atas pembatalan akta tetapi akta yang mana yang dimaksud? dan kepada pihak-pihak mana? Apabila yang dimaksud Akta Pengikatan No. 54 maka akta ini tidak dapat batal dengan sendirinya kecuali atas pelanggaran yang dilakukan oleh Penggugat, sebagaimana klausul Pasal 7 dan Pasal 8 (Vide Pengikatan No. 54);

11. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat posita poin 14, bahwa tidak ada yang cacat hukum apalagi melanggar hukum dalam penerbitan Akta Pengikatan untuk jual beli No. 54 sebab pemisahan antara penandatanganan Akta Pengikatan dengan terbitnya Sertifikat berjalan sesuai prosedur yang benar dan tidak ada pelanggaran dalam pembuatannya karena atas kesepakatan bersama antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Penggugat;

- a. Bahwa suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Notaris memiliki standar dalam proses penerbitannya, tidak mungkin ada kesalahan apalagi sembarangan dalam pembuatannya karena sebelum diterbitkan sudah diteliti secara jelas siapa penghadap dan jelas obyek tanah dan bangunan yang menjadi alasan terbitnya akta;
- b. Bahwa pembayaran yang tidak dilakukan bukan merupakan kesalahan dari Tergugat II itu tindakan dan perbuatan Penggugat yang menginginkan terbitnya Sertifikat lebih awal sebelum pembayaran diselesaikan;



12. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat posita poin 15, bahwa akta pengikatan untuk jual beli No. 54 tanggal 31 Agustus 2016 sah dan berharga, dibuat dengan cara dan prosedur yang tepat dan benar dan tidak cacat hukum, sebab Akta Pengikatan yang dibuat bersama-sama antara Tergugat II dan Penggugat adalah kesepakatan untuk pembayaran jual beli sedangkan dokumen turutan-turutan peralihan/over alih yang dimaksud oleh Penggugat merupakan dokumen yang tidak terkait dengan Akta Pengikatan No. 54 sebab diproses dengan benar secara terpisah;
13. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat posita poin 16, fakta yang sebenarnya SHM No. 9827 tanggal 16 Desember 2019 adalah sah karena terbit sudah dilakukan dengan cara yang benar dan secara procedural, tidak ada pelanggaran dalam pengajuannya serta dalam pembuatannya sehingga tidak cacat apalagi batal karena hukum, maka tidak beralasan untuk mencoret nama Vera dalam Sertifikat No. 9827;
14. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat poin 17, bahwa tidak beralasan dan tidak patut meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa oleh karena tanah dan bangunan perkara a quo hingga gugatan ini diajukan masih ditempati dan diduduki oleh Penggugat dan menjadi tempat kediaman Penggugat beserta anak dan keluarganya, termasuk Sertifikat Hak Milik No. 9827 hingga saat ini dalam penguasaan Penggugat;
15. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat poin 18, kepemilikan obyek tanah dan bangunan perkara a quo adalah milik Tergugat III sebab Sertifikat No. 9827 sudah tercatat atas nama Tergugat III dan terbitnya Sertifikat No. 9827 telah melalui cara dan prosedur yang benar maka Sertifikat No. 9827/Sukahati tanggal 16 Desember 2019 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bpgor adalah sah dan berharga;
16. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat poin 19, bahwa perkara a quo adalah perkara pembatalan pengikatan No. 54 oleh karena pembayaran tidak sesuai dengan isi pengikatan, maka tidak ada unsur melawan hukum terhadap Tergugat II dan Tergugat III karena tidak ada kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat justru Penggugat diuntungkan dengan telah ditingkatkan kepemilikan haknya dari over alih garapan menjadi Sertifikat Hak Milik dan Penggugat diuntungkan masih menempati obyek tanah dan bangunan selama lebih kurang 2 (dua) tahun yang seharusnya



kerugian bagi Tergugat II dan Tergugat III karena telah mengeluarkan uang namun tidak dapat menikmati obyek yang dibeli;

Bahwa tidak ada kerugian immaterial Penggugat sebab justru Tergugat II dan Tergugat III yang merasakan tekanan baik fisik maupun psikis oleh karena perbuatan dan tindakan Penggugat, karena setiap Penggugat mendatangi rumah Tergugat II dan Tergugat III selalu bikin gaduh, konflik dan keributan;

17. Bahwa sudah jelaslah gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan untuk diterima, oleh karena tindakan dan perbuatan yang dilakukan Penggugat telah melanggar isi kesepakatan dalam Akta Pengikatan No. 54 maka Tergugat II dan Tergugat III saat ini mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial, sebab obyek sengketa masih diduduki dan ditempati oleh Penggugat hingga saat ini, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat menikmatinya;

Dalam Rekonvensi

18. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III mohon terlebih dahulu agar segala sesuatu yang diuraikan dalam konvensi tersebut diatas, secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini;
19. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali diakui oleh Tergugat II dan Tergugat III dan dinyatakan kebenarannya menurut hukum;
20. Bahwa terjadinya jual beli obyek tanah dan bangunan dalam Pengikatan No. 54 tanggal 31 Agustus 2016 antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Penggugat adalah berawal dari Tergugat II dan Tergugat III ingin membeli obyek tanah dan bangunan tersebut dalam kondisi/keadaan "Apa adanya" (pada saat itu dalam kondisi surat over alih garapan), namun oleh karena keinginan Penggugat untuk menghindari tanggungjawab biaya-biaya yang timbul dari jual beli maka proses pendaftaran menjadi hak milik langsung dilakukan Penggugat sekalian sertifikat menjadi atas nama Tergugat III, untuk itu disepakatilah transaksi antara Penggugat dan Tergugat II dengan harga jual beli sebesar Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
21. Bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat III khawatir tidak adanya pegangan sebagai ikatan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III selama dalam proses pendaftaran over alih garapan hak milik maka dibuatlah akta pengikatan jual beli No. 54 tanggal 31 Agustus 2016 di Notaris yang ditunjuk bersama, 2 (dua) hari setelah penandatanganan pengikatan tersebut dilanjutkan pengurusan pendaftaran Sertifikat oleh Penggugat



sendiri. Dalam proses pendaftaran tanah dan bangunan menjadi hak milik seluruh biaya ditanggung oleh Tergugat II dan Tergugat III termasuk biaya pph yang menjadi kewajiban Penggugat ditanggung oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan jumlah uang yang sudah diterima Penggugat sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Bahwa oleh karena Penggugat menghindari biaya balik nama dan juga menghindari pajak (pph) yang menjadi bebannya maka atas inisiatif Penggugat dan keinginan Penggugat sendiri Sertifikat obyek tanah dan bangunan tersebut langsung diatasmakan Tergugat III, namun dalam perjalanan dan proses pengurusan Sertifikat berlangsung Penggugat sudah menunjukkan itikad tidak baik dengan diam-diam tidak melibatkan Tergugat II dan Tergugat III bahkan itikad tidak baik makin jelas dilakukan oleh Penggugat dalam pengambilan Sertifikat di BPN tanpa Tergugat III sebagai orang yang berhak mengambil oleh karena Sertifikat atas nama Tergugat III;

22. Bahwa dengan terbitnya Sertifikat No. 9827/Sukahati atas nama Tergugat III, Penggugat terus mendesak Tergugat II dan Tergugat III agar segera melunasi sisa pembayaran, bahkan Penggugat berulang-ulang mendatangi rumah Tergugat II dan Tergugat III hingga terjadi keributan dan kegaduhan dilingkungan tempat tinggal Tergugat II dan Tergugat III, oleh karena Penggugat sudah sangat mengganggu kenyamanan Tergugat II dan Tergugat III terlebih kondisi keuangan Tergugat II dan Tergugat III belum siap untuk melunasi serta menyelesaikan sisa pembayaran, maka dari desakan Penggugat yang terus menerus terucap kata-kata "jual saja" namun dengan ketentuan dijual bersama-sama antara Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III, termasuk menentukan harga dengan pembeli yang baru harus dilakukan bersama-sama, singkat kata harus transparan bila terjadi jual beli terhadap pembeli baru dan harga jual terhadap pembeli baru harus disepakati bersama;
23. Bahwa ternyata pada bulan Mei 2019 pengakuan Penggugat dan isterinya sudah ada pembeli baru bahkan Penggugat telah menerima uang Down Payment (DP) dari pembeli baru sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), hingga Penggugat menyatakan dalam WA nya bila IMB jadi akan menerima uang 50% (lima puluh persen) dari total transaksi jual beli, sisanya bila Sertifikat keluar maka akan dilunasi oleh pembeli baru, dan nyatanya terbukti pada bulan tanggal 26 Februari 2020 sebelum gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Penggugat dan isteri beserta 2 (dua) orang dari Notaris datang kerumah Tergugat II dan Tergugat III dengan memaksa untuk



menandatangani jual beli kepada pembeli baru tanpa menghadirkan pembeli baru, jelas sekali Penggugat mengabaikan isi Pengikatan No. 54 karena telah melakukan transaksi jual beli kepada pembeli baru tanpa sepengetahuan Tergugat II sebagai pihak yang terikat dalam Akta Pengikatan untuk Jual Beli No. 54 tanggal 31 Agustus 2016;

24. Bahwa segala tindakan Penggugat jelas merupakan pelanggaran atas pengikatan yang telah dibuat bersama, sebagaimana bunyi Pasal 4 (vide Pengikatan No. 54) yang menyebutkan "Selama perjanjian ini berlaku, maka pihak pertama tidak berhak untuk menjual atau dengan cara lain memindahtangankan atau memberati dengan beban-beban lain yang bersifat apapun untuk menyewakan/menggunakan atas tanah tersebut kepada pihak lain, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua";
25. Bahwa kesepakatan harga transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat terhadap pembeli baru, terakhir Tergugat II dan Tergugat III mengetahui sendiri dengan harga jual Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) namun Tergugat III meyakini harga jual tersebut masih bisa lebih tinggi sebab obyek tanah dan bangunan tersebut sudah bersertifikat dan nilai jual menjadi lebih dari ketika kondisi obyek masih over alih garapan. Dengan demikian Penggugat telah menyembunyikan nilai jual sebenarnya kepada Tergugat II dan Tergugat III dan memindahtangankan obyek tanah dan bangunan dalam pengikatan tanpa persetujuan dari Tergugat II;
26. Bahwa bulan Desember 2018 Penggugat telah menerima uang sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) dari Tergugat II dan Tergugat III sebagai pembayaran tahap pertama dari harga jual beli yang telah ditetapkan dalam Akta Pengikatan No. 54 sebesar Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) namun Penggugat telah menjual tanah dan bangunan tersebut dalam Pengikatan seharga Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) tanpa persetujuan secara tertulis Tergugat II, akibat perbuatan yang dilakukan Penggugat tersebut maka Penggugat harus mengembalikan uang milik Tergugat II yang telah diterima sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) dan membagi selisih kelebihan jual beli yaitu jumlah Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dikurang Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) total sebesar Rp. 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dibagi dua menjadi masing-masing Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang harus dikembalikan kepada Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 54 yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 2016 adalah akta autentik yang memiliki kekuatan mengikat antara Penggugat dan Tergugat II, tindakan Penggugat yang menyembunyikan/dan atau merahasiakan nilai jual beli yang sebenarnya atas tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli yang baru mengindikasikan dugaan adanya tipu muslihat yang dilakukan oleh Penggugat untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum dengan mengabaikan hak orang lain, maka atas tindakan dan perilaku Penggugat tersebut Penggugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
28. Bahwa akibat keinginan dan kemauan Penggugat sendiri agar tanah dan bangunan over alih garapan didaftarkan menjadi hak milik dan akibat perbuatan Penggugat menjual obyek tanah dan bangunan dalam Pengikatan No. 54 tanpa persetujuan tertulis dari Tergugat III maka Penggugat telah melakukan pelanggaran atas pengikatan yang telah dibuat bersama untuk itu Tergugat II dan Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Penggugat membayar kerugian materiil sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) (uang yang telah diterima Penggugat dari Tergugat II dan Tergugat III) dan ditambah selisih kelebihan jual beli kepada pembeli baru sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah)
- Bahwa akibat perbuatan Penggugat yang sangat menyita waktu, pikiran hingga kesehatan Tergugat II dan Tergugat III serta 2 (dua) tahun lebih Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat menikmati obyek tanah dan bangunan yang dibeli, sebenarnya tidak dapat dihitung nilainya maka Tergugat II dan Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Penggugat membayar kerugian immaterial yang pantas dan seimbang dengan perbuatan yang harus ditanggung Penggugat yaitu sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
29. Bahwa akibat gugatan Penggugat tidak jelas fakta kejadian hukumnya maka Tergugat II dan Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima NO (Niet Onvankelijke Verklaard);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat II dan Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

DALAM KONVENSII

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 54 tanggal 31 Agustus 2016 yang dibuat oleh Notaris Arfiana Purbohadi, Sarjana Hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat No. 9827/Sukahati tanggal 16 Desember 2019 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor;
5. Membebaskan biaya yang timbul kepada Penggugat;

Dalam Rekonvensi

1. Menerima Rekonvensi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Penggugat telah melanggar Akta Pengikatan Jual Beli No. 54 tanggal 31 Agustus 2016;
 3. Menyatakan Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 4. Menghukum Penggugat membayar kerugian materiil sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) ditambah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) selisih jual beli terhadap pembeli baru;
 5. Menghukum Penggugat membayar kerugian immateril sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
- Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan itu, Turut Tergugat I juga mengajukan jawaban dengan mengemukakan sebagai berikut:

Tentang Kewenangan Mengadili secara absolut (Absolute Competentie);

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan gugatan pada pokok perkaranya petitum poin 8 adalah kutip "Menyatakan hukumnya karena didasari dokumen yang cacat hukum, maka SHM No. 9827/Sukahati luas 239 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan Surat Ukur Nomor 1159/Sukahati/2018 tanggal 5 Desember 2019 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat", dan petitum poin 12

Halaman 25 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menghukum Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor untuk mencabut buku tanah SHM No. 9827/Sukahati luas 239 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan Surat Ukur No. 11569/Sukahati/2018 tanggal 5 Desember 2019". Perlu untuk diketahui dan dipahami oleh Penggugat bahwa tuntutan untuk dinyatakan tidak sah dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat identic dengan permohonan untuk pembatalan dan/atau dinyatakan batal demi hukum terhadap Sertifikat obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik No. 9827/Sukahati);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara "Suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata", maka Sertifikat obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik No. 9827/Sukahati) merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa mengenai tuntutan untuk dinyatakan batal demi hukum atas Sertifikat obyek perkara berdasarkan Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan kewenangan mengadili Perbuatan Melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheids Daad) kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II tahun 1993 yang

Halaman 26 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi

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

ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan:

“Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertifikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum”;

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan Sertifikat obyek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan tentang adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat I dengan dalih penerbitan sertifikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I tidak prosedural melanggar hukum yang imbasnya merugikan Penggugat selaku demikian permasalahan dalam perkara aquo murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan dalil-dalil gugatan pada posita a quo membuktikan bahwa Penggugat telah memahami serta mengakui untuk mengadili gugatan aquo merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara sekalipun yang diutarakan dalam dalil-dalil gugatannya kurang lengkap dengan memberikan keterangan yang tidak benar karena diduga sengaja ditutupi agar permasalahannya menjadi kabur dan tidak jelas;

Bahwa berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas, fakta hukum telah terungkap secara tegas untuk mengadili perkara a quo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan a quo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat I dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang khususnya ditujukan kepada Turut Tergugat I dikarenakan penerbitan dan pencatatan perubahan sertifikat in litis telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

Halaman 27 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi

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

1961 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

3. Bahwa guna sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam mengadili perkara a quo agar duduk permasalahannya menjadi jelas perlu disampaikan kronologis penerbitan Sertifikat-Sertifikat in litis berdasarkan data administrative di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai berikut:
Sertifikat Hak Milik Nomor 9827/Sukahati Surat Ukur Nomor 11569/2018 seluas 239 m² (dua ratus tiga puluh sembilan meterpersegi) berdasarkan Pemberian Hak Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 239/HM/BPN-10.10/2019 tanggal 15-11-2019 yang diterbitkan pada tanggal 16 Desember 2019 atas nama Vera;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas penerbitan Sertifikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur daalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta :

- Telah sesuai dengan azas legalitas;
- Tidak berbuat sewenang-wenang (De Tornement de Pouvoir);
- Tidak berbuat sekehendak hati (Willekeur)
- Sesuai dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB);

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkena memutus:

1. Menerima ekespsi dan jawaban Turut Tergugat I;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 9827/Sukahati;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengemukakan Replik pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Cibinong kelas IA tidak berwenang mengadili perkara a quo (Kompetensi Absolut);

Bahwa untuk memenuhi syarat sebagai obyek gugatan Tata Usaha Negara (vide Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang berbunyi :

Halaman 28 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi

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)



"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Gugatan Penggugat a quo adalah sebagaimana titel dalam gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum Pembatalan Pengikatan Jual Beli No. 54 tanggal 31 Agustus 2016 Notaris Afriana Purbohadi, SH, yang disebut sebagai blanketnorm yang merupakan implementasi ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yang dalam hal ini dalam pokok perkaranya adalah yang mengikutinya yaitu Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan III dengan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Tergugat I;

Bahwa didalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat (1), "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini";

Dengan demikian gugatan Penggugat sangat jelas dan sudah sepatutnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar eksepsi Para Tergugat haruslah ditolak;

2. Gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libels);

Bahwa eksepsinya Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (obscuur libels) haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dengan alasan Penggugat sebagai berikut:

- Bahwa menurut pertimbangan Penggugat, dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, III adalah tidak jelas/kabur dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I terhadap posita gugatan Penggugat tidak sesuai dengan petitumnya;
- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat point 12 dalam Pasal 1320 BW yang menyebutkan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan (consensus), kecakapan suatu hal tertentu dan causa yang halal. Akta pengikatan untuk jual beli yang merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris sebagaimana Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Menunjuk Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 tersebut diatas dibuat tidak sebagaimana mestinya, data-data yang diberikan tidak sebagaimana adanya yaitu penandatanganan di tahun 2018 tetapi



kenyataannya didalam minuta akta disebutkan ditandatangani pada tanggal 31 Agustus 2016, sehingga dengan demikian Notaris meletakkan tanggal secara sembarangan bentuknya sehingga dapat dibatalkan;

- Dengan memperhatikan syarat subyektif dalam Pasal 1320 BW yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian dan syarat obyektifnya, obyek tanahnya harus jelas dan suatu sebab yang halal atau yang diperbolehkan. Dengan demikian Penggugat telah tepat meletakkan tanggal secara sembarangan bentuknya sehingga dapat dibatalkan;
- Dengan memperhatikan syarat subyektif dalam Pasal 1320 BW yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, dan syarat obyektifnya obyek tanahnya harus jelas dan suatu sebab yang halal atau yang diperbolehkan. Dengan demikian Penggugat telah tepat meletakkan pihak Tergugat I sebagai yang membuat Akta Pengikatan untuk pengikatan jual beli No. 54;
- Penggugat telah menyusun gugatan sesuai ketentuan Pasal 118 HIR dimana telah terdapatnya identitas para pihak dan posita serta petitum, antara posita dan petitum saling berhubungan sesuai dengan poin 14 sampai dengan 16 dalam posita Penggugat yang dikaitkan dengan petitum poin 3 sampai dengan 8. Hal ini menjelaskan kepada Tergugat I, II dan III yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur, dengan demikian sangat jelas dan sudah sepatutnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar eksepsi Para Tergugat haruslah ditolak;

Bahwa dengan demikian Penggugat merupakan pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan pembatalan akta tersebut kepada pihak-pihak dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 9827/Sukahati luas 239 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan surat ukur No. 11569/Sukahati/2018 tanggal 15 Desember 2019 dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Bahwa didalam jawaban eksepsinya Tergugat II dan Tergugat III menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak. Bahwa untuk menentukan pihak lain yang digugat adalah pihak Penggugat, inisiatif Penggugat yang dirasa melanggar haknya dan merugikan dirinya. Demikian pula dijelaskan oleh. Moh. Taufik Makaro dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata (hal. 8) bahwa dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada Penggugat, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mempunyai pengaruh besar (Putusan MA tertanggal 28 Oktober 1970 No. 456 KSIP/1970, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI penerbitan 1971 hal. 374);

Bahwa untuk menentukan siapa pihak dalam hal ini adalah, misalnya Tergugat I dan pihak-pihak Tergugat dan Turut Tergugat, diantaranya Tergugat I yang merupakan Notaris yang menyelenggarakan dan membuat pengikatan untuk jual beli No. 54 Tahun 2016 dengan memberikan keterangan yang tidak benar yang melanggar hukum sehingga merugikan hak keperdataan Penggugat dan demikian terhadap Para Tergugat lainnya Penggugat yang menentukannya;

Dengan demikian gugatan Penggugat sangat jelas dan sudah sepatutnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar eksepsi Para Tergugat haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi secara mutatis mutandis mohon dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil jawaban Para Tergugat I, II dan III, serta Turut Tergugat I kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terbukti kebenarannya secara yuridis;
3. Bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat I poin 2 dalam menerbitkan Sertifikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik dalam bidang pertahanan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang. Hal ini didalilkan Penggugat poin 15 dengan demikian adalah Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Arfiana Purbohadi, Sarjana Hukum selaku Notaris Kabupaten Bogor adalah cacat hukum karenanya sudah sepatutnya menurut hukum dapat dibatalkan, demikian juga dokumen turutan-turutannya seperti peralihan/over alih dari Kelurahan Sukahati adalah batal demi hukum. SHM Nomor 9827/Sukahati luas 239 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan Surat Ukur No. 11569/Sukahati/2018 tanggal 5 Desember 2019 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berdasarkan verponding No. 45 (sisa) sebagai alas hak peralihannya yang cacat hukum karena Akta Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2018 cacat hukum dan batal demi hukum;
4. Bahwa didalam jawaban Tergugat I, yang diantaranya menyatakan bahwa untuk pengikatan jual beli nomor 54 dihadiri oleh kedua belah pihak menghadap Tergugat I dan mencatatkan seluruh kehendak dan kesepakatan tersebut kedalam Akta Nomor 54 tersebut. Akta tersebut dibuat tahun 2016

Halaman 31 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



sedangkan pada pihak yang menghadap tahun 2018 dan hal ini akan kelihatan pada saat minuta Akta dibuktikan pada saat persidangan ini;

5. Bahwa dalam jawaban Tergugat II dan III dalam poin 3,...sebab tidak mungkin pengikatan dibuat pada tanggal 31 Agustus 2016...tetapi memang faktanya bahwa Pengikatan Jual Beli dari Tergugat I adalah telah terdaftar dalam minuta Akta Nomor 54 Rabu tanggal 31 Agustus tahun 2016 yang tercatat di Register buku minuta Tergugat I;
6. Bahwa dalam jawabannya Tergugat II dan III dalam point 5 antara Penggugat dan Tergugat II dan III yang terdesak dalam keuangan sepakat untuk menjual tanah bangunan secara bersama-sama dengan ketentuan Penggugat diminta untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) dan dengan kelebihan dengan pembeli baru, pada saat persidangan mediasi Tergugat I dan II meminta dikembalikan dengan kelebihan sesuai dengan kesepakatan sebesar Rp. 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);
7. Bahwa dalam jawabannya Tergugat II dan III dalam point 7-17 dan Tergugat I poin 4-6 memang sebenarnya adalah suatu akta dibuat oleh Pejabat Notaris dalam penerbitannya tidak boleh dilakukan sembarangan pembuatannya dan harus teliti dan apa yang dimasukkan ke dalam akta adalah mencatatkan keterangan dalam akta Nomor 54 tersebut. Namun hal ini tidak sesuai dengan gugatan Penggugat poin 11 karena Tergugat I mencantumkan nomor Akta dalam minuta tanggal 31 Agustus tahun 2016 sedangkan transaksinya adalah ditahun 2018, sehingga terdapat sesuatu data yang tidak benar yaitu tanggal dibuatnya Perjanjian dan telah melanggar hukum;

Bahwa jawaban Tergugat I dan Tergugat II dan III, adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

Dalam Eksepsi

- Gugatan Penggugat Rekonvensi kabur (obscuur libel)

Bahwa dalam gugatannya Penggugat Rekonvensi tidak jelas gugatan dalam posita dan petitumnya apakah gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan wanprestasi. Karena didalam gugatannya Penggugat Rekonvensi tidak menentukan ketentuan hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat Rekonvensi, jika perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakakan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar/melawan hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata atau Pasal 1234 KUH Perdata;

Dalam Putusan MA Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang menegaskan penggabungan gugatan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi kabur (obscuur libels) sepatutnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar gugatan Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat Konvensi haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada prinsipnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih tetap dengan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam tanggapan atas jawaban dalam eksepsi dan pokok perkara mohon dimasukkan dan dianggap pula sebagai dalil dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa pada prinsipnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalil-dalil dalam gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi poin 20 dan 21 Penggugat Rekonvensi membenarkan dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu transaksi jual beli dengan harga Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah). Oleh karena Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat I dan II Konvensi khawatir tidak adanya pegangan ikatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi maka dibuatlah Pengikatan untuk Jual Beli No. 54 tanggal 31 Agustus 2016 di Notaris Tergugat I Konvensi. Hal ini adalah sesuai dalil Penggugat yang menyatakan bahwa akta pengikatan jual beli No. 54 tanggal 31 Agustus 2016 di Notaris Tergugat I Konvensi tetapi ditandatanganinya tahun 2018 adalah cacat hukum;
4. Bahwa demikian juga gugatan Penggugat Rekonvensi poin 22 adalah sesuai dengan dalil Penggugat Konvensi poin 7 yaitu maka terucap kata-kata "jual saja" terhadap rumah yang tidak dapat dilunasi Penggugat Rekonvensi karena kondisi keuangan belum siap untuk melunasi pembayaran yang sudah dua tahun tidak terealisasi;
5. Bahwa prinsipnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membantah keras dan tegas dan tidak mengakui kebenaran dalil-dalil dalam gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi point 23-26 bahwa Penggugat telah menjual rumah dimaksud dengan harga Rp. 450.000.000,00. Namun ada orang lain yang berminat diharga Rp. 430.000.000,00 itupun menyanggupi

Halaman 33 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



untuk membayar setelah Sertifikat kembali keatas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Dalil Penggugat Rekonvensi yang menyebutkan bahwa uang yang telah diberikan kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) diakui Penggugat point 6 setelah dikoreksi sebelum pembacaan gugatan;

6. Bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat Rekonvensi poin 28 mengenai ganti kerugian immaterial harus secara yuridis terdapat keterkaitan antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan Penggugat Konvensi dan keterkaitan obyek sengketa. Dikarenakan dalam gugatannya Penggugat Rekonvensi tidak jelas perbuatan apa yang telah dilanggar oleh Penggugat Konvensi, maka seharusnya Majelis Hakim untuk menolak ganti rugi immaterial yang diajukan dalam gugatan Penggugat Rekonvensi;

Berdasarkan mengenai dalil-dalil replik kami tersebut diatas, mohon perkenan Majelis Hakim untuk memeriksa, menimbang dan memutuskan sebagai berikut:

Primair

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam pokok perkara untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Subsidaair Dalam Eksepsi, Konvensi dan Rekonvensi:

- Mohon Putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan duplik pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I tetap bertahan dengan dalil-dalil eksepsi dan jawaban semula serta menolak seluruh dalil-dalil gugatan maupun replik Penggugat kecuali yang diakui secara tegas;

2. Tentang Kewenangan Mengadili (Absolute Competentie)

Bahwa tidak terbantahkan gugatan Penggugat dalam perkara a quo jelaslah mengenai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 terbukti dari petitum gugatan Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan Putusan dengan amar:

- Point 8 "Menyatakan hukumnya karena didasari dokumen yang cacat hukum maka Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9827/Sukahati luas 239 (dua ratus tiga puluh Sembilan) meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan Surat Ukur (SU) Nomor 11569/Sukahati/2018 tanggal 05 Desember 2019 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat";
- Point 12 "Menghukum Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor untuk mencabut buku tanah SHM Nomor 9827/Sukahati luas 239 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan SU Nomor 11569/Sukahati/2018 tanggal 05 Desember 2019;

Bahwa disamping itu telah pula terbukti dan tidak terbantahkan dalil-dalil posita gugatan Penggugat mendalilkan bahwa proses penerbitan SHM a quo adalah mengandung cacat hukum dan telah melanggar hukum dan oleh karenanya SHM Nomor 9827/Sukahati tersebut haruslah dibatalkan;

Bahwa dengan demikian jelaslah inti dari gugatan Penggugat adalah pembatalan SHM Nomor 9827/Sukahati, luas 239 (dua ratus tiga puluh Sembilan) meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan SU Nomor 11569/Sukahati/2018 tanggal 05 Desember 2019 karena prosedur penerbitannya tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bukan mengenai soal kepemilikan yang merupakan kewenangan dari Peradilan Umum;

Bahwa menurut hukum gugatan terhadap pembatalan SHM atas tanah yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor adalah merupakan produk KTUN yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5

Halaman 35 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi

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

Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1988 Jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa sehingga dengan demikian penerbita SHM Nomor 9827/Sukahati, luas 239 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan SU Nomor 11569/Sukahati/2018, tanggal 05 Desember 2019 adalah merupakan produk Tata Usaha Negara dan produk final dari kantor Pertanahan Kabupaten Bogor; Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sangatlah jelas perkara ini adalah sengketa KTUN yang masuk dalam yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara maka dengan demikian Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

B. Tentang Gugatan Kabur

Bahwa demikian pula telah terbukti dan tidak terbantahkan formasi gugatan Penggugat tidak disusun sesuai tata cara yang baik (geode prosedorde), antara posita lazimnya merupakan dalil konkrit tentang fakta yang menjadi dasar serta alasan diajukannya gugatan (meddelen van den eis) atau fondamentum petendi, dicampuradukkan dengan rumusan kesimpulan serta tuntutan atau petitum.

Judul gugatan pembatalan pengikatan untuk jual beli, namun dalam dalil-dalil posita menguraikan tentang wanprestasi karena Tergugat II dan Tergugat III yang tidak melunasi kekurangan pembayaran kepada Penggugat, namun dilain pihak mendalilkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum bahkan dalam petitum meminta untuk membatalkan perbuatan melawan hukum bahkan dalam petitum meminta untuk membatalkan PJB dan SHM Nomor 9827/Sukahati, luas 239 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan SU Nomor 11569/Sukahati/2018 tanggal 05 Desember 2019;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalil-dalil posita gugatan Penggugat tidak selaras satu sama lain, antara posita dengan petitum saling bertentangan, mengakibatkan gugatan tidak jelas dan kabur. Oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum bila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvenkelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 36 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi, mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara jelas dan tegas;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil point 5 dalam posita yang mendalilkan bahwa Penggugat baru mendapatkan Salinan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 dari Tergugat I pada tahun 2019 adalah tidak benar dan tidak berdasar karena pada saat pembuatan akta tersebut para pihak mendatangi dan hadir menghadap Tergugat I yang selanjutnya masing-masing pihak mendapatkan Salinan dari akta tersebut;
4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pda point 11 s/d 16 karena dalil-dalil a quo tidak benar dan tidak berdasar sebab pada saat pembuatan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 54 tersebut kedua belah pihak hadir menghadap Tergugat I dan menyampaikan kehendak serta kesepakatan-kesepakatannya, barulah kemudian Tergugat I membuat dan mencatatkan seluruh kehendak dan kesepakatan tersebut kedalam Akta Nomor 54 dimaksud, sehingga apa yang tercantum dan tertulis dalam akta tersebut adalah merupakan *acta partij acten* atau akta para pihak, berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak dimana kebenaran dari isi akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu gugat atau dibatalkan oleh para pihak tanpa mengikutsertakan Tergugat I;
5. Bahwa demikian pula Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya karena:
 - 5.1 Tergugat I telah membuat akta a quo sesuai keterangan, kehendak dan kesepakatan dari para pihak;
 - 5.2 Bila pembayaran tidak dilakukan sesuai kesepakatan (*wanprestasi*) maka sepenuhnya menjadi hak dan kewajiban dari para pihak;
 - 5.3 Andaikan Penggugat dirugikan dan karenanya ingin membatalkan akta tersebut, tentu saja diluar tanggungjawab dan kewajiban Tergugat I;
 - 5.4 Dengan demikian jelaslah Tergugat I tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa tentang permohonan Penggugat mengenai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi haruslah ditolak, karena:
 - Gugatannya sendiri tidak jelas, kabur dan tidak mempunyai dasar hukum;
 - Syarat Pasal 180 HIR jelas-jelas tidak terpenuhi;

Halaman 37 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 yang dipertegas dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 memerintahkan agar Ketua Pengadilan dan para hakim berhati-hati dalam menyatakan Putusan yang sementara;

Berdasarkan segala uraian tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memberikan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menjatuhkan Putusan Sela dan memutuskan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvenakelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya (ex a quo et bono);

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan duplik pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas replik poin 2 bullet pertama dalam eksepsi, Penggugat menyebutkan "...Tergugat II dan Tergugat III menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I...";

Bahwa Penggugat keliru memahami eksepsi Tergugat II dan Tergugat III karena Tergugat II dan III tidak pernah menyebutkan dan memberi pernyataan tentang Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum, justru adanya unsur melakukan perbuatan melawan hukum itu ada pada tindakan Penggugat, sebab Penggugat telah menerima uang dari Tergugat II dan Tergugat III dan masih menikmati obyek tanah dan bangunan dan Penggugat menuntut Pembatalan tanpa menyebutkan adanya hak Tergugat II dan Tergugat III yang harus dikembalikan bahkan Penggugat tanpa merasa



bersalah menuntut ganti rugi sehingga pernyataan Penggugat tentang siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum tidak mendasar;

Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat yang tidak sesuai dengan petitum itu disebabkan dalil-dalil dalam posita Penggugat tidak mengakomodir judul/perihal gugatan, bahkan dalam posita gugatan Penggugat tidak menyebutkan adanya unsur perbuatan melawan hukum, tidak menyebutkan adanya kesalahan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang merugikan Penggugat atas tindakan Tergugat II dan Tergugat III tetapi didalam petitum Penggugat meminta ganti rugi dan menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga jelas antara posita dan petitum Penggugat tidak saling mendukung;

2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas replik poin 2 bullet kedua, dalam pernyataan Penggugat yang pada pokoknya "...akta pengikatan jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 dibuat tidak sebagaimana mestinya, data-data yang diberikan tidak sebagaimana adanya yaitu penandatanganan di tahun 2018";

Bahwa terhadap posita Penggugat tentang "meletakkan tanggal sembarangan bentuknya", justru pada pokoknya gugatan Penggugat tidak jelas karena Penggugat tidak menerangkan kejadian yang mendasari kesalahan/meletakkan sembarangan, dan data-data yang dimaksud Penggugat pun tidak jelas mengenai data apa? Dan untuk apa?, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi MA No. 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971, kaidahnya : "Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide Pasal 8 RV) maka gugatan kabur";

3. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas replik poin 3 tentang gugatan kurang pihak;

Bahwa adanya kurang pihak adalah penjelasan dari Penggugat dengan mediasi, karena pengakuan Penggugat obyek tanah dan bangunan dalam pengikatan telah dijual kepada pihak pembeli baru tanpa melibatkan dan/atau tidak eminta persetujuan Tergugat II sebagai pihak yang berhak dalam pengikatan, maka sewajarnya Penggugat harus menghadirkan pembeli baru;

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa Tergugat II dan Tergugat III dengan ini menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam pokok perkara kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui



kebenarannya menurut hukum dan Tergugat II dan Tergugat III tetap dengan dalil-dalil yang diajukan dalam jawabannya;

Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas replik Penggugat poin 7 dalam pokok perkara, bahwa penerbitan akta pengikatan No. 54 telah sesuai peruntukannya dan telah disepakati oleh para pihak yang membuatnya, selanjutnya para pihak yang bertindak terhadap perjanjian tersebut yaitu dalam perkara a quo Penggugatlah yang melakukan Tindakan tidak sesuai dalam pengikatan yang dibuat Bersama dengan Tergugat II, sehingga jelaslah Penggugat yang telah melakukan pelanggaran terhadap perjanjian yang telah dibuatnya;

DALAM REKONVENSİ

DALAM EKSEPSI:

Bahwa Tergugat II dan Tergugat III dengan ini menolak seluruh dalil Penggugat dalam Rekonvensi kecuali secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum dan Tergugat II dan Tergugat III tetap dengan dalil-dalil yang diajukan dalam Rekonvensi;

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat pembatalan pengikatan menyebutkan Tergugat II tidak menyelesaikan pembayaran, sedangkan dalam petitum Penggugat menyebutkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat III yang terbukti Penggugat meminta ganti rugi materiil maupun immaterial. Bahwa Penggugat mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi (tidak melaksanakan pembayaran) maka tidak dibenarkan, sebagaimana Yurisprudensi MA No. 2643 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1999, dalam kaidahnya : "Mencampuradukkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi tidak dibenarkan";

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Pokok Perkara kecuali atas hal-hal yang diakui kebenarannya menurut kaidah hukum dan Tergugat II dan Tergugat III tetap dengan dalil-dalil yang diajukannya dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas Replik Penggugat poin 3 dalam Rekonvensi dalam Pokok Perkara, bahwa tidak benar jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi dahulu Tergugat I dan Tergugat II Konvensi. Tergugat I bukan merupakan pembeli dalam perkara a quo tetapi sebagai pembuat pengikatan No. 54;
3. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas Replik Penggugat poin 4 dalam Rekonvensi dalam Pokok Perkara, terhadap kata-kata "jual saja"



bukan setelah 2 (dua) tahun sejak pengikatan jual dibuat tetapi Penggugat memaksa jual saja kepada pihak pembeli baru setelah pembayaran ditahap pertama Tergugat II, oleh karena tuntutan hidup Penggugat memerlukan uang maka Penggugat mengambil jalan cepat dengan menerbitkan Sertifikat untuk kemudian dapat ditawarkan kepada pembeli baru, hal ini tidak dibenarkan dalam perjanjian pengikatan sebab tindakan Penggugat telah melanggar isi perjanjian dengan menjual tanpa persetujuan tertulis dari Tergugat II sebagai pihak yang berhak dalam pengikatan;

4. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas replik Penggugat poin 5 dalam Rekonvensi dalam Pokok Perkara, nyata sekali bahwa Penggugat tidak mengindahkan isi perjanjian pengikatan sebab dalam keterangannya "...ada orang lain yang berminat diharga Rp. 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) menyanggupi membayar setelah Sertifikat kembali atas nama Penggugat...";

Bahwa kenyataan sebenarnya Penggugat telah menerima uang down payment dari pembeli baru namun tertahan Sertifikat atas nama Tergugat III, yang artinya Penggugat tidak mengindahkan adanya perjanjian pengikatan;

Bahwa Penggugat mengakui telah menerima uang sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) sementara obyek tanah dan bangunan masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat selama lebih kurang 2 (dua) tahun lebih, Penggugat mengakui telah menjual obyek tanah dan bangunan dan telah menerima uang dari pembeli baru, maka akibat tindakan Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III mengalami kerugian maka atas Tindakan Penggugat tersebut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu : "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Namun hingga saat ini Penggugat belum juga mengembalikan uang milik Tergugat II dan Tergugat III, maka pantaslah Tergugat II dan Tergugat III menuntut ganti rugi baik materiil maupun immaterial kepada Penggugat;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat II dan Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Replik Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Menerima dan mengabulkan duplik Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 54 tanggal 31 Agustus 2016 yang dibuat oleh Notaris Arfiana Purbohadi, Sarjana Hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat No. 9827/Sukahati tanggal 16 Desember 2019 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor;
5. Membebankan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat;

DALAM REKONVENSI

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima gugatan Rekonvensi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Penggugat telah melanggar Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 54 tanggal 31 Agustus 2016;
 3. Menyatakan Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 4. Menghukum Penggugat membayar kerugian materiil sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) ditambah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) selisih jual beli terhadap pembeli baru;
 5. Menghukum Penggugat membayar kerugian materiil sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
- Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengajukan duplik pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat I tetap berpegang pada eksepsi dan jawaban yang telah disampaikan pada tanggal 20 Juli 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menerima duplik Turut Tergugat I;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
5. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 9827/Sukahati;
6. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : berupa print out Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
2. Bukti P-2 : berupa print out Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN;
3. Bukti P-3 : berupa fotocopy Pengikatan Jual Beli Nomor 54;
4. Bukti P-4 : berupa print out percakapan whatsapp tanggal 2 September 2018;
5. Bukti P-5 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 9287/Sukahati atas nama Vera;
6. Bukti P-6 : berupa fotocopy Surat Pernyataan dan Penguasaan Tanah Garapan yang ditandatangani Kepala Kelurahan Sukahati;
7. Bukti P-7 : berupa fotocopy Surat permohonan dan penguasaan tanah garapan yang ditandatangani Kepala Kelurahan Sukahati;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan bukti P-7 tersebut, telah diberi meterai cukup, selanjutnya dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-1 sampai dengan bukti P-4;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan Saksi-Saksi dipersidangan, sebagai berikut:

1. Saksi IDHAN KHALID, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi bekerja bebas sebagai penjual jasa dalam pengurusan surat-surat tanah dalam jual beli tanah untuk mengurus perjanjian jual beli dalam bentuk Akta Notaris dan pengurusan Sertifikat di Kantor Turut Tergugat I;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, pengikatan jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 yang dilakukan dihadapan Tergugat I tersebut terjadi pada bulan Oktober 2018;

Halaman 43 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi

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)



- Bahwa seingat Saksi, obyek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut asalnya dari tanah Garapan kemudian dibuatkan Sertifikat dan sekarang Sertifikat telah terbit atas nama Tergugat III;
 - Bahwa pengurusan Sertifikat dilakukan oleh Sdr. RISNA;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, obyek yang diperjualbelikan di tinggali oleh Penggugat dan keluarganya;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, obyek yang diperjualbelikan letaknya di Pajeleran Cibinong;
2. Saksi RISNA DARMILAWATI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dalam pekerjaannya adalah pemberi jasa dalam pengurusan surat-surat tanah dan Sertifikat tanah;
 - Bahwa Saksi mengerjakan pengurusan surat untuk penerbitan Sertifikat di Turut Tergugat I tetapi pengurusannya, sebelumnya permohonan telah dimasukkan ke Turut Tergugat I oleh yang mengurus sebelumnya, karena Sertifikat belum jadi juga maka Saksilah yang mengurus suratnya dengan membayar pajak BPHTB;
 - Bahwa Saksi mengetahui mengenai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 sebenarnya dilakukan pada tahun 2018;
 - Bahwa Saksi juga telah mendatangi kantor Tergugat I pada tahun 2019 untuk meminta salinan Akta Pengikatan Jual Beli tetapi menurut info dari karyawan Tergugat I sudah diberikan kepada Tergugat II;
 - Bahwa Saksi juga mengurus pembayaran pajak pembeli (BPHTB) sebagai salah satu dasar penerbitan Sertifikat, saat itu pajak dibayarkan oleh Penjual yaitu Penggugat bukan dari Tergugat II;
 - Bahwa seingat Saksi nilai transaksi jual beli sekitar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi yang mengambil Serifikat No. 9287 atas nama Tergugat III karena telah mendapat kuasa dari pengurusan yang sebelumnya;
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, pihak Tergugat II mengajukan bukti surat berupa:
1. Bukti T.II-1 : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama MUHAMMAD (Tergugat II);
 2. Bukti T.II-2 : berupa fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga MUHAMMAD (Tergugat II);
 3. Bukti T.II-3 : berupa fotocopy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 54 tanggal 31 Agustus 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.II-4 : berupa fotocopy Kuitansi tertanggal 5 September 2018;
5. Bukti T.II-5 : berupa printout bukti transfer yang dikirim melalui Whatsapp;
6. Bukti T.II-6 : berupa printout bukti transfer yang dikirim melalui Whatsapp;
7. Bukti T.II-7 : berupa fotocopy Surat Pernyataan over alih tanah garapan;
8. Bukti T.II-8 : berupa fotocopy percakapan melalui whatsapp;
9. Bukti T.II-9 : berupa fotocopy percakapan melalui whatsapp;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II-1 sampai dengan bukti T.II-9 tersebut, telah diberi meterai cukup, selanjutnya dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.II-5 sampai dengan bukti T.II-9;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, pihak Tergugat III mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.III-1 : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama VERA (Tergugat III);
2. Bukti T.III-2 : berupa fotocopy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga MUHAMMAD (Tergugat II);

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat II dan Tergugat III juga mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Saksi DEDE SYUHADA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi pernah bekerja sebagai staf di Kantor Tergugat I namun tahun 2020 Saksi berhenti bekerja;
 - Bahwa seingat Saksi benar ada pengikatan jual beli (PPJB) No. 54 pada tahun 2016, dilakukan penandatngannya pada tahun 2018 di kantor Tergugat I, saat itu Saksi ikut menandatangani PPJB tersebut sebagai Saksinya, namun Saksi lupa detail isinya;
 - Bahwa seingat Saksi, yaitu Penggugat sebagai penjual dan Tergugat II Tergugat III sebagai pembelinya;
 - Bahwa seingat Saksi, obyek yang diperjualbelikan di Pajeleran Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong;
 - Bahwa seingat Saksi yaitu saat penandatngan telah dilakukan pembayaran sebagian oleh Tergugat II dan Tergugat III;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, salinan Akta Pengikatan Jual Beli tidak pernah diberikan kepada Penggugat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, pengurusan Sertifikat tanahnya tidak berdasarkan Akta pengikatan jual beli yang dikeluarkan oleh Tergugat I;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, saat ini telah terbit SHM atas nama Tergugat III;

Halaman 45 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, proses pengurusan Sertifikat dan lain-lainnya diurus oleh Penggugat;
2. Saksi RICHARD EFENDI HUTAPEA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi yaitu Tergugat II dan Tergugat III membeli tanah dan bangunan di Pajeleran Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi yaitu penjualnya adalah Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui nilai transaksinya;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui cara pembayarannya;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian jual belinya;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi menurut cerita dari Tergugat II yaitu telah terbit SHM atas nama Tergugat III;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, pihak Turut Tergugat I mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti TT.1-1 : berupa fotocopy Buku Tanah atas Sertifikat Hak Milik No. 9287/Sukahati atas nama Vera;

Menimbang, bahwa bukti surat TT.I-1 tersebut, telah diberi meterai cukup, selanjutnya dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa atas obyek yang diperjualbelikan telah dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek yang disengketakan pada tanggal 6 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 9 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu 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 KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya yaitu:

Halaman 46 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Agar perbuatan yang dilakukan Notaris Arfiana Purbohadi, SH dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tertanggal 31 Agustus 2016 dinyatakan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut

Menimbang, bahwa atas eksepsi kompetensi absolut yang telah diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut telah dijatuhkan Putusan Sela pada hari Senin tanggal 05 Oktober 2020 dengan amar Putusan Sela berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggunghkan biaya perkara sampai dengan Putusan akhir;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat kabur

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I mengajukan eksepsi gugatan Penggugat kabur (Obscur Libel) dengan mengemukakan alasan sebagai berikut:

- Formasi gugatan Penggugat tidak disusun sesuai tata cara yang baik (geode procedorde) antara judul gugatan, posita yang lazimnya merupakan dalil konkrit tentang fakta yang menjadi dasar serta alasan diajukannya gugatan (meddelen van den eis) atau fundamentum petendi, dicampuradukan dengan rumusan kesimpulan serta tuntutan atau petitum. Judul gugatan adalah pembatalan pengikatan jual beli, namun didalam dalil-dalil posita menguraikan tentang perbuatan Tergugat II dan III yang tidak melunasi kekurangan pembayaran rumah kepada Penggugat dan dilain pihak mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum yang mengakibatkan Penggugat didalam petitum gugatan meminta untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli dan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor : 9827/Cibinong, luas 239 meterpersegi tanggal 16 Desember 2019 dengan Surat Ukur No. 11569/Sukahati/2018 tanggal 5 Desember 2019;

Halaman 47 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalil-dalil posita gugatan Penggugat tidak selaras satu sama lain, antara posita dengan petitum saling bertentangan mengakibatkan gugatan tidak jelas dan kabur. Oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum bila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III juga mengajukan eksepsi gugatan Penggugat kabur dengan mengemukakan sebagai berikut:

a. Perihal gugatan tidak jelas

Bahwa Penggugat mendalilkan gugatannya tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan menjadikan Sertifikat No. 9827 di tanah milik Penggugat ke atas nama Tergugat III, dan Penggugat mendalilkan adanya kerugian sebesar Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah), padahal beralihnya obyek tanah dan bangunan milik Penggugat adalah atas keinginan/kemauan Penggugat bahkan Penggugat sendiri yang melakukan proses peralihan tersebut untuk menghindari pajak (pph) maka atas tindakan Penggugat menjadi tidak menghiraukan lagi kondisi keuangan Tergugat II, justru dengan adanya pengikatan dibuat agar dapat membayar dengan cara mencicil tidak dilakukan sekaligus sebagaimana yang dipaksakan oleh Penggugat;

Bahwa Penggugat menuntut ganti rugi materiil dan immaterial harusnya berdasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, sangat bertentangan dengan fakta sebenarnya bahwa obyek tanah dan bangunan masih ditempati/diduduki oleh Penggugat dan Sertifikat Hak Milik atas obyek tersebut masih dikuasai dan dipegang oleh Penggugat bahkan Penggugat telah menerima uang dari Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah) maka Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat disebut melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga perihal gugatan pembatalan pengikatan menuntut ganti rugi akibat Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum tidak mendasar dan tidak beralasan, oleh karena itu gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur sehingga patut dikesampingkan;

Bahwa perihal gugatan menyebutkan tentang pembatalan pengikatan jual beli, haruslah ada unsur kesalahan yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam pembuat pengikatan yang menyebabkan batalnya pengikatan ini;

Bahwa pengikatan merupakan suatu perjanjian kedua belah pihak antara Tergugat II dan Penggugat, bila kesalahan terjadi atas pelanggaran pengikatan maka berarti adanya wanprestasi, oleh karena gugatan Penggugat



tidak jelas obyek sengketanya dan petitum tidak rinci menjabarkan permasalahan antara posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum maka gugatan Penggugat kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa atas eksepsi gugatan Penggugat kabur (Obscuur libels) yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat menanggapi dalam Repliknya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa eksepsinya Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (obscuur libels) haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dengan alasan Penggugat sebagai berikut:
 - Bahwa menurut pertimbangan Penggugat, dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, III adalah tidak jelas/kabur dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I terhadap posita gugatan Penggugat tidak sesuai dengan petitumnya;
 - Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat point 12 dalam Pasal 1320 BW yang menyebutkan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan (consensus), kecakapan suatu hal tertentu dan causa yang halal. Akta pengikatan untuk jual beli yang merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris sebagaimana Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Menunjuk Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 tersebut diatas dibuat tidak sebagaimana mestinya, data-data yang diberikan tidak sebagaimana adanya yaitu penandatanganan di tahun 2018 tetapi kenyataannya didalam minuta akta disebutkan ditandatangani pada tanggal 31 Agustus 2016, sehingga dengan demikian Notaris meletakkan tanggal secara sembarangan bentuknya sehingga dapat dibatalkan;
 - Dengan memperhatikan syarat subyektif dalam Pasal 1320 BW yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian dan syarat obyektifnya, obyek tanahnya harus jelas dan suatu sebab yang halal atau yang diperbolehkan. Dengan demikian Penggugat telah tepat meletakkan tanggal secara sembarangan bentuknya sehingga dapat dibatalkan;
 - Dengan memperhatikan syarat subyektif dalam Pasal 1320 BW yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, dan syarat obyektifnya obyek tanahnya harus jelas dan suatu sebab yang halal atau yang diperbolehkan. Dengan demikian Penggugat



telah tepat meletakkan pihak Tergugat I sebagai yang membuat Akta Pengikatan untuk pengikatan jual beli No. 54;

- Penggugat telah menyusun gugatan sesuai ketentuan Pasal 118 HIR dimana telah terdapatnya identitas para pihak dan posita serta petitum, antara posita dan petitum saling berhubungan sesuai dengan poin 14 sampai dengan 16 dalam posita Penggugat yang dikaitkan dengan petitum poin 3 sampai dengan 8. Hal ini menjelaskan kepada Tergugat I, II dan III yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur, dengan demikian sangat jelas dan sudah sepatutnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar eksepsi Para Tergugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati jawab jinawab Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sekaligus, yang mana dari dalil Penggugat yang diakui oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan menjadi dalil tetap yaitu:

- Bahwa Penggugat selaku penjual, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III selaku pembeli atas sebuah tanah dan bangunan seluas 239 (dua ratus tiga puluh Sembilan) meterpersegi, yang terletak di Pajeleran RT 004 RW 007 Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, yang saat ini tercatat pada Sertifikat Hak Milik NO. 9827/Sukahati atas nama Tergugat III;
- Bahwa harga tanah dan bangunan disepakati seharga Rp. 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan telah dibayar oleh Tergugat II dan Tergugat III sejumlah Rp. 86.000.000,00 (delapan puluh enam juta rupiah);
- Bahwa kesepakatan jual beli tertuang pada Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Penggugat dari dalilnya angka 14 mendalilkan:

“Bahwa penerbitan Sertifikat tersebut berdasarkan dokumen peralihan dari kantor kelurahan Tergugat IV dan pembayarannya melalui penerbitan Akta Pengikatan untuk jual beli tersebut telah mengandung cacat hukum dan telah melanggar hukum, karena:

- Dokumen Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 Notaris secara sembarangan menentukan tanggal perikatan yang tidak sesuai dengan penandatanganan dengan transaksinya pada tahun 2016 sedangkan penandatanganan transaksinya pada bulan September tahun 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran yang seharusnya direalisasikan/dibayarkan oleh pihak pihak yang disebutkan dalam dokumen pengikatan untuk jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 tidak direalisasikan dengan sebenarnya.

sedangkan petitum pokok gugatan Penggugat sebagaimana petitum angka 4 pada pokoknya yaitu pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tertanggal 31 Agustus 2016 dinyatakan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Majelis Hakim berpendirian, sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan asas pacta sunt servanda (vide Pasal 1338 KUH Perdata) dengan adanya kesepakatan tersebut maka isi kesepakatan yang tertuang pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tertanggal 31 Agustus 2016 tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa tuntutan pemenuhan prestasi/tidak dipenuhinya prestasi dari kesepakatan tersebut harus mendasarkan klausul atau isi dari kesepakatan yang tertuang pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tertanggal 31 Agustus 2016;
- Bahwa menurut teori hukum materiil (hukum perdata) tidak dipenuhinya prestasi dalam kesepakatan dinamakan wanprestasi;
- Bahwa dengan adanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tertanggal 31 Agustus 2016 maka Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III harus tunduk pada isi dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tertanggal 31 Agustus 2016 dan mengesampingkan hukum positif;
- Bahwa sebagaimana syarat formil suatu gugatan (vide Pasal 8 RV ayat (3)) salah satunya yaitu posita harus mendukung petitum gugatan, antara posita dan petitum tidak boleh bertentangan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan salah satunya sebagaimana telah didalilkan Penggugat pada angka 14 adalah karena "Pembayaran yang seharusnya direalisasikan/dibayarkan oleh pihak pihak yang disebutkan dalam dokumen pengikatan untuk jual beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 tidak direalisasikan dengan sebenarnya" artinya dipenuhinya prestasi namun hanya sebagian;

Menimbang, bahwa dari dalil tersebut Majelis Hakim menilai tuntutan Penggugat dengan mendasarkan pada isi kesepakatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 tersebut bertentangan dengan hukum materiil dari Perbuatan Melawan Hukum, karena Perbuatan Melawan Hukum lahir dari

Halaman 51 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Undang-Undang sedangkan Wanprestasi lahir dari perjanjian, dengan dasar tersebut maka dalil yang dikemukakan Penggugat tidak bisa dicampuradukkan dan sebagaimana prinsip hukum acara perdata Pasal 163 HIR Penggugat harus membuktikan dalil-dalilnya yaitu dalil angka 14 tersebut, artinya apabila Penggugat menuntut pembatalan karena adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum maka Penggugat harus mendasarkan kepada hal atau keadaan selain klausul/kesepakatan yang tertuang pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 dengan kata lain adanya perbuatan yang melanggar Undang-Undang (Hukum Positif), namun sebaliknya Penggugat menuntut suatu perbuatan yang melanggar hukum salah satunya sebagaimana dalil angka 14 yaitu karena pembayaran tidak terealisasi merujuk pada isi kesepakatan sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 54 tanggal 31 Agustus 2016 bukan karena adanya Undang-Undang yang dilanggar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat, posita gugatan tidak mendukung petitum gugatan karena Penggugat dan oleh karena posita dan petitum bertentangan atau tidak saling mendukung maka sesuai ketentuan Pasal 8 RV ayat (3) gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnyalah eksepsi gugatan Penggugat kabur (obscuur Libels) dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libels) tersebut maka eksepsi lainnya yang diajukan oleh Para Tergugat irrelevant untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Konvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah temuat dan menjadi satu kesatuan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dan menjadi bagian dalam pertimbangan tuntutan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka Majelis Hakim menilai surat gugatan tidak memenuhi syarat formiil suatu gugatan, oleh karena materi pokok gugatan irrelevant untuk dipertimbangkan lebih lanjut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnyalah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSIS:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah temuat dan menjadi satu kesatuan dalam Konvensi menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dan menjadi bagian dalam pertimbangan tuntutan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dinyatakan tidak diterima maka gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dan Tergugat III Konvensi irrelevant untuk dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Rekonvensi sudah sepatutnyalah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI dan DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah sehingga dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 8 ayat (3) RV, HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dan Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI dan DALAM REKONVENSI

Halaman 53 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 2.701.000,00 (dua juta tujuh ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa, tanggal 24 Nopember 2020, oleh kami, Darius Naftali, SH., MH sebagai Hakim Ketua, Wahyu Widuri, SH., MHum dan Amran S. Herman, SH., MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 10 September 2020, putusan diucapkan pada hari Senin, tanggal 30 Nopember 2020, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Candrasah, SH, Panitera Pengganti dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, dan tanpa hadirnya Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Wahyu Widuri, SH., MHum

Darius Naftali, SH., MHum

Amran S. Herman, SH., MH

Panitera Pengganti,

Candrasah, SH

Rincian Biaya Perkara :

- | | | |
|-------------------|-----|--------------|
| - Pendaftaran | Rp. | 30.000,00 |
| - Biaya Proses | Rp. | 75.000,00 |
| - Biaya Panggilan | Rp. | 1.500.000,00 |

Halaman 54 dari 55 Putusan Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PNBP Panggilan	Rp.	70.000,00	
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,00	
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00	
- Materai Putusan	Rp.	6.000,00	
- Redaksi Putusan	Rp.	10.000,00	+
J u m l a h	Rp.	2.701.000,00	2.701.000,00 (dua juta tujuh ratus satu ribu rupiah)