



PUTUSAN
Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Dedi Maulana, Ba, berkedudukan di Kampung Kongsu Rt. 012, Rw. 04, Desa Cigombong, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor, Cigombong, Cigombong, Kab. Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Victor P Sinaga, S.H., CN, Dedy Simanjuntak, S.H., Trijuliarta H. Budiprasetyo, S.H., dan Imanuel Yumiko Sinaga, S.H., Advokat pada Victor Sinaga & Partners Law Office yang berkantor di Bojong Depok Baru 2 Blok IG No.09 Kelurahan Sukahati, Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 771/SK.Pdt/2020/PN Cbi tanggal 27 Agustus 2020, sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **Djuni Purnomo**, bertempat tinggal di Bukit Cimanggu Vila Blok A 4 No. 10 RT 006 RW 011, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Kel. Tanah Sareal, Kel. Kebon Pedes, Kel. Kedung B, Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kuningan**, bertempat tinggal di Plaza BP Jamsostek lantai 1 Jalan HR Rasuna Said Kav. 112 Blok B Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta, Kel. Karet, Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dengan ini memberi kuasa kepada Kuasanya Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H., Berry Gunawan, S.H., Aryo Bismoko, S.H., Aulia Atzal Chaireza, S.H., Thomas Christian Wibowo, S.H., Ardy Prasetyo, S.H., Vivin Ristawandari, S.H dan Dedi Iswahyudi, S.E, semua

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Pegawai yang bertugas di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang dalam hal ini bertindak baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk beralamat di Menara Bank BTN Jalan Gajah mada Nomor 1 Jakarta Pusat 10130 Cq. Kantor Cabang Jakarta Kuningan yang beralamat di Gedung Plaza BP Jamsostek, Jalan HR. Rasuna Said Jakarta Selatan, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 16 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 845/SK.Pdt/2020/PN Cbi tanggal 17 September 2020, sebagai **Tergugat II**;

3. Rita Asnani, S.H., Notaris/ppat Kabupaten Bogor, bertempat tinggal di Jalan Raya Jonggol Cileungsi No. 55 (depan Taman Buah Mekarsari), Kabupaten Bogor, Desa Mekarsari, Cileungsi, Kab. Bogor, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I**;

4. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor. Beralamat di Jalan Tegar Beriman, Kelurahan Pakansari, Cibinong, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Jamaludin, S.H., M.H., Ate Sarah, S.H., Wendi Isnawan, A. Ptnh., M.H. Hendi Hermanto, S.H., M.H., Liskiman, S.H., Akram Zulkifli, S.H., Robhy Haryanto, S.H., Hendry Hutabarat, S.H. dan Fariz Indra Malik, S.H., semuanya adalah Aparatur Sipil Negara (Pegawai) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang beralamat di Jl. Tegar beriman Cibinong Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 841/SK.Pdt/2020/PN Cbi tanggal 17 September 2020, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 27 Agustus 2020 dalam Register Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong dengan alasan sesuai Pasal 118 ayat (2) dan ayat (3) HIR dimana beberapa pihak Tergugat beralamat di wilayah Kabupaten Bogor yang masih wilayah kompetensi Pengadilan Negeri Cibinong dan obyek perkara aquo adalah tanah berikut rumah yang terletak di Vila Mutiara Lido Blok C 5 No. 9 Desa Cigombong, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 510/Desa Cigombong seluas 106 M² (seratus enam meter persegi);
2. Bahwa Penggugat mempunyai sebuah rumah di Vila Mutiara Lido Blok C 5 No. 9 Desa Cigombong, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 510/Desa Cigombong seluas 106 M² (seratus enam meter persegi) dan masih ditempati oleh Penggugat;
3. Bahwa masalah dalam perkara ini berawal pada tahun 2014 dimana Tergugat I ingin meminjam uang dari Penggugat untuk modal usaha mie ayam bakso, namun Penggugat tidak mempunyai uang yang diinginkan dan kemudian Tergugat I meminjam sertipikat rumah Penggugat untuk diagunkan ke bank dan sertipikat akan dikembalikan kepada Penggugat dalam 5 (lima) tahun;
4. Bahwa Tergugat I mengabarkan sedang mengajukan kredit kepada Tergugat II dan kemudian Tergugat I meminta Penggugat agar nanti datang bersama istri Penggugat ke kantor Tergugat II di Jakarta karena permohonan kredit Tergugat I sudah disetujui oleh Tergugat II;
5. Bahwa untuk pegangan dalam pengembalian sertipikat rumah nantinya, maka antara Penggugat dan Tergugat I membuat Surat Pernyataan tanggal 28 Desember 2014 yang isi pokoknya Penggugat meminjamkan dan membaliknamakan sementara Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 510/Desa Cigombong kepada Tergugat untuk digunakan sebagai agunan kredit ke bank BTN selama 5 (lima) tahun;
6. Bahwa kemudian pada tanggal 30 Desember 2014 bertempat di kantor Tergugat II di Kuningan Jakarta Selatan dilakukan penandatanganan Akta

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli No. 1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat oleh Rita Asnani SH PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kabupaten Bogor yang dalam hal ini sebagai Turut Tergugat I untuk mengalihkan nama sertifikat rumah dari Penggugat ke atas nama Tergugat I dengan harga Rp.280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta Rupiah);

7. Bahwa Tergugat I mengatakan kepada Penggugat bahwa dia mendapat kredit dari Tergugat II sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta Rupiah) dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, angsuran perbulan sebesar Rp. 6.393.000,- (enam juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu Rupiah);

8. Bahwa dari harga penjualan rumah aquo dalam Akta Jual Beli sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta Rupiah), Penggugat menerima uang tunai dari Tergugat I sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta Rupiah) dan sisanya Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta Rupiah) dipinjam oleh Tergugat I untuk modal usaha mie bakso seperti yang disampaikan di awal;

9. Bahwa dalam perkembangan selanjutnya Penggugat dikabarkan oleh Tergugat II bahwa ternyata Tergugat I tidak membayar angsuran kredit kepada Tergugat II, lalu akhirnya karena khawatir/cemas atas sertifikat rumah yang sedang dijaminkan oleh Tergugat I ke Tergugat II, maka Penggugat menalangi angsuran kredit yang merupakan kewajiban Tergugat II yang dihitung 8 X Rp. 6.393.000,- seluruhnya berjumlah Rp. 51.144.000,- (lima puluh satu juta seratus empat puluh empat ribu Rupiah);

10. Bahwa kemudian Penggugat berusaha menghubungi Tergugat I tetapi tidak berhasil lalu akhirnya mendatangi Tergugat I ke tempat usaha mie baksonya di Bogor Trade Mall ternyata sudah tutup, maupun mencari di rumahnya di Bukit Cimanggu Vila - Bogor ternyata tidak ada lagi (rumahnya ngontrak) dan sampai saat ini Tergugat I tidak dapat ditemui lagi;

11. Bahwa sampai sekarang Tergugat I tidak mengembalikan sertifikat rumah Penggugat bahkan sudah sulit untuk ditemui, maka dari hal tersebut menunjukkan Tergugat I sejak awal mempunyai itikad tidak baik (mempunyai itikad buruk) dengan mengelabui Penggugat sewaktu meminjam Sertipikat Guna Bangunan (HGB) No. 510/Desa Cigombong milik Penggugat dan tidak membayar hutang ke bank;

12. Bahwa itikad buruk Tergugat I tersebut dapat dimaknai sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, hal itu menjadi

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar untuk membatalkan jual beli rumah dalam Akte Jual Beli No. 1081 / 2014 tanggal 30 Desember 2014 dibuat di hadapan Turut Tergugat I yang saat itu dilakukan di kantor Tergugat II di Kuningan Jakarta Selatan;

13. Bahwa kerugian Penggugat dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. material berupa harga rumah aquo sebesar Rp. 500.000.000, (lima ratus juta Rupiah) dan uang talangan angsuran kredit yang sudah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 51.144.000,- (lima puluh satu juta seratus empat puluh empat ribu Rupiah) ;
- b. immaterial berupa rasa kecewa dan cemas memikirkan keberadaan rumah dan sertifikat rumah yang dihitung dengan uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

14. Bahwa dengan pembatalan jual beli rumah tersebut Penggugat akan mengembalikan uang kepada Tergugat II sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta Rupiah), karena uang itu diterima Penggugat dari Tergugat I yang merupakan kredit dari Tergugat II;

15. Bahwa dengan pembatalan Akte Jual Beli No. 1081 / 2014 tanggal 30 Desember 2014, maka semua hak yang timbul / terbit daripadanya atau semua tindakan hukum Tergugat I yang bersumber dari akta jual beli tersebut termasuk menjadikannya sebagai jaminan bank. menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

16. Bahwa mohon pengadilan melakukan sita jaminan terhadap obyek tanah dan rumah di Vila Mutiara Lido Blok C 5 No. 9 Desa Cigombong, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 510/Desa Cigombong agar rumah tersebut tidak dialihkan kepada pihak lain selama perkara ini diperiksa;

17. Bahwa mohon agar Tergugat II atau pihak manapun yang menguasainya untuk mengembalikan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 510/Desa Cigombong kepada Penggugat;

18. Bahwa agar putusan perkara ini nantinya dapat berjalan dalam hal pengembalian asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 510/Desa Cigombong yang saat ini berada tangan Tergugat II, maka mohon Tergugat II dihukum membayar uang paksa (Dwang som) sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu Rupiah) per hari, apabila lalai melaksanakan putusan perkara ini;

19. Bahwa apabila gugatan ini dikabulkan maka mohon putusan perkara ini dapat menjadi dasar untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 501/Desa Cigombong menjadi atas nama

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kembali di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II);

20. Bahwa mohon Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihukum untuk tunduk/patuh pada putusan perkara ini.

21. Bahwa mohon biaya perkara dibebankan kepada Tergugat I.

22. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon Pengadilan untuk memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

DALAM PERMOHONAN

1. Memerintahkan Tergugat II untuk tidak mengalihkan obyek tanah berikut rumah di atasnya dalam perkara aquo kepada pihak lain.

2. Meletakkan sita jaminan terhadap obyek tanah berikut rumah di Vila Mutiara Lido Blok C 5 No. 9 Desa Cigombong, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Guna Bangunan (HGB) No. 501/Desa Cigombong seluas 106 M² (seratus enam meter persegi) Surat Ukur No. 327/Cigombong/2001 sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

2. Menyatakan Tergugat I mempunyai itikad tidak baik (itikad buruk) dalam meminjam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 501/Desa Cigombong milik Penggugat.

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat.

4. Menyatakan Akte Jual Beli No. 1081 / 2014 tanggal 30 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya.

5. Menyatakan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 501/Desa Cigombong dari atas nama Penggugat ke atas nama Tergugat II berdasarkan Akte Jual Beli No. 1081 / 2014 tanggal 30 Desember 2014 dibuat di hadapan Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta akibat hukumnya, termasuk menjadikannya sebagai barang jaminan kepada Tergugat II.

6. Menyatakan obyek tanah berikut rumah yang berada di atasnya yang berlokasi di Vila Mutiara Lido Blok C 5 No. 9 Desa Cigombong, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 501/Desa Cigombong seluas 106 M² (seratus enam meter persegi) Surat Ukur No. 327/Cigombong/2001 adalah milik Penggugat.

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah berikut rumah di atasnya berlokasi di Vila Mutiara Lido Blok C 5 No. 9 Desa Cigombong, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 501/Desa Cigombong seluas 106 M² (seratus enam meter persegi) Surat Ukur No. 327/Cigombong/2001.

8. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang menguasainya untuk mengembalikan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 501/Desa Cigombong seluas 106 M² (seratus enam meter persegi) Surat Ukur No. 327/Cigombong/2001 kepada Penggugat.

9. Menghukum Tergugat II membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu Rupiah) per hari, apabila lalai meyerahkan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 501/Desa Cigombong seluas 106 M² (seratus enam meter persegi) Surat Ukur No. 327/Cigombong/2001 kepada Penggugat.

10. Menyatakan putusan perkara ini menjadi dasar untuk Penggugat melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 501/Desa Cigombong seluas 106 M² (seratus enam meter persegi) Surat Ukur No. 327/Cigombong/2001 menjadi ke atas nama Penggugat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II).

11. Menghukum Tergugat I membayar uang ganti rugi kepada Penggugat yaitu :

a. material berupa harga rumah aquo sebesar Rp. 500.000.000, (lima ratus juta Rupiah) dan uang talangan angsuran kredit yang sudah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 51.144.000,- (lima puluh satu juta seratus empat puluh empat ribu Rupiah),

b. immaterial berupa rasa kecewa dan cemas memikirkan keberadaan rumah dan sertipikat rumah yang dihitung dengan uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah)

12. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta Rupiah) kepada Tergugat II.

13. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk/patuh pada putusan perkara ini.

14. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya yang bernama Victor P Sinaga, S.H,CN dan kawan-kawan, Tergugat II hadir Kuasanya Ardy Prasetyo, S.H, Turut Tergugat II hadir kuasanya Robhy Haryanto, S.H sedangkan Tergugat I tidak hadir dan tidak

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/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

mengirimkan wakilnya atau kuasanya yang sah meskipun sudah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan Relas Panggilan Sidang ;

1. Tanggal 10 September 2020 untuk sidang tanggal 17 September 2020;
2. Panggilan Koran Sindo tanggal 2 November pada halaman 13 untuk sidang tanggal 26 Nopember 2020;

Demikian pula Turut Tergugat I tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya atau kuasanya yang sah meskipun sudah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan Relas Panggilan Sidang :

1. Tanggal 11 September 2020 untuk sidang tanggal 17 September 2020;
2. Tanggal 3 Nopember 2020 untuk sidang tanggal 26 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berkesimpulan Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak akan menggunakan haknya dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Januari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perubahan alamat Tergugat I yang semula berlatar di Bukit Cimanggu Villa Blok A 4 No.10 Rt.006/011 Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor diperbaiki menjadi Bogor Trade Mall (BTM) Lt.3 Blok F 07 No.69, Jl. Ir. Juanda No.68, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor;

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

DALAM EKSEPSI

Gugatan PENGUGAT Obscur Libel

1. **Mencampuradukkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.**

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



1.1. Bahwa dalam Posita halaman 2 point 3 PENGUGAT menyatakan "*Bahwa masalah dalam perkara ini berawal pada tahun 2014 dimana TERGUGAT I ingin meminjam uang dari PENGUGAT untuk modal usaha mie ayam bakso, namun PENGUGAT tidak mempunyai uang yang diinginkan dan kemudian TERGUGAT I meminjam sertifikat rumah PENGUGAT untuk diagunkan ke bank dan sertifikat akan dikembalikan kepada PENGUGAT dalam 5 (lima) tahun*" dan Posita point 5 menyatakan "*Bahwa untuk pegangan dalam pengembalian sertifikat rumah nantinya, maka antara PENGUGAT dan TERGUGAT I membuat Surat Pernyataan tanggal 28 Desember 2014 yang isi pokoknya PENGUGAT meminjamkan dan membaliknamakan sementara Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No 510/ Desa Cigombong kepada TERGUGAT untuk digunakan sebagai agunan Kredit ke bank BTN selama 5 tahun*" ;

1.2. Bahwa dalam Petitum PENGUGAT halaman 3 Point 3 meminta untuk "*Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGUGAT*";

1.3. Bahwa dalam dasar Gugatan A Quo adalah adanya Surat pernyataan yang dibuat antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dimana TERGUGAT I meminjam dan membaliknamakan sertifikat dari PENGUGAT dan akan mengembalikan kepada PENGUGAT dalam 5 tahun sebagaimana Posita halaman 2 point 3 dan 5, Surat Pernyataan yang mengandung perikatan merupakan sebuah Perjanjian sebagaimana diatur dalam **Pasal 1233 dan Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUH Perdata")** yang menerangkan bahwa perikatan ditujukan **untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu dan lahir karena suatu persetujuan atau undang-undang**;

1.4. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas sebagaimana yang didalilkan dalam Posita Gugatan A Quo, maka sudah sangat jelas bahwa pada dasarnya gugatan PENGUGAT mempermasalahkan kelalaian atau tindakan wanprestasi atas pelaksanaan Pernyataan yang dibuat antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT;

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



1.5. Bahwa secara garis besar Gugatan perdata terbagi atas Gugatan Wanprestasi dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dimana gugatan wanprestasi diajukan karena adanya Perikatan, sedangkan gugatan Perbuatan melawan hukum yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerda;

1.6. Bahwa, dengan demikian maka Gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas / kabur (Obscuur Libel) karena telah mencampuradukkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan penggugat cacat formil sebagaimana diatur pada:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K / Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1982 yang isinya sebagai berikut "Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan Posita gugatan, maka Gugatan tidak dapat diterima" dan;

b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan disebutkan: "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula";

1.7. Bahwa semakin terlihat ketidakjelasan dari gugatan yang dibuat oleh PENGGUGAT adalah dalam perihal gugatan PENGGUGAT tidak menyebutkan gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan wanprestasi tetapi hanya menyebutkan "gugatan", dengan demikian syarat formil dari gugatan tidak terpenuhi;

1.8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka sangat beralasan hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk dapat memutus bahwa Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

2. Membingungkan Dikarenakan Antara Posita Dan Petitum Tidak Sesuai

2.1. Bahwa pada Posita gugatan point 6 menjelaskan " *Bahwa kemudian pada tanggal 30 Desember 2014 bertempat di kantor*

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II di Kuningan Jakarta Selatan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli No 1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang dibuat oleh Rita Asnani, S.H., PPAT di Kabupaten Bogor yang dalam hal ini sebagai TURUT TERGUGAT I untuk mengalihkan nama sertifikat rumah dari PENGGUGAT ke atas nama TERGUGAT I dengan harga Rp. 280.000.000,- (Dua Ratus delapan puluh juta rupiah)";

2.2. Bahwa pada Petitum Gugatan Point 4 menjelaskan "Menyatakan Akta Jual Beli No 1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 yang dibuat di hadapan TERGUGAT III batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya" dan Petitum Point 5 menjelaskan "Menyatakan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No 501/Desa Cigombong dari atas nama PENGGUGAT ke atas nama TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No 1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 dibuat dihadapan TERGUGAT III tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta akibat hukumnya, termasuk menjadikannya sebagai barang jaminan kepada TERGUGAT II";

2.3. Bahwa berdasarkan Posita Point 6 dan Petitum Point 4 dan 5 terdapat perbedaan, dimana dalam Posita menjelaskan bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I tetapi dalam Petitum atau hal yang diajukan oleh PENGGUGAT menyatakan Akta Jual Beli ke atas nama TERGUGAT II yang dibuat dihadapan TERGUGAT III;

2.4. Bahwa TERGUGAT II dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara (Perrsero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan tidak pernah membuat Akta Jual Beli dihadapan TERGUGAT III dalam Perkara ini tidak terdapat TERGUGAT III yang ada TERGUGAT I yaitu Djuni Purnomo dan TERGUGAT II Bank BTN;

2.5. Bahwa jelas Posita dan Petitum yang disebutkan diatas jelas membingungkan sehingga patut dan sangat beralasan hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk dapat memutus bahwa Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Memiliki Dasar Fakta Yang Jelas (*Obscur Libel*);

3.1. Bahwa dalam perkara yang diajukan adalah perkara yang didalamnya terdapat sengketa 2 pihak atau lebih, syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antar Pihak dengan fakta yang jelas dan tidak menduga-duga;

3.2. Bahwa dalam dalil gugatan perkara **a quo PENGUGAT** menerangkan telah meminjamkan uang kepada **TERGUGAT I** namun karena tidak terlaksananya kewajiban sesuai kesepakatan kedua belah pihak, **PENGUGAT** meminta agar Akta Jual Beli No 1081/2014 Tanggal 30 Desember tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berserta akibat hukumnya, termasuk menjadikannya sebagai barang jaminan kepada **TERGUGAT II**;

3.3. Bahwa hubungan hukum mengenai hutang piutang sebagaimana perkara **a quo** adalah antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, sehingga tuntutan **PENGUGAT** untuk menyatakan Akta Jual Beli No 1081/2014 Tanggal 30 Desember tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berserta akibat hukumnya, termasuk menjadikannya sebagai barang jaminan kepada **TERGUGAT II** tidak mendasar;

3.4. Bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar fakta yang jelas, bertentangan dengan hukum formil maupun materiil sehingga secara hukum harus dinyatakan sebagai gugatan yang mengandung cacat formil serta tidak memenuhi syarat materiil suatu gugatan, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscur Libel*);

4. PENGUGAT Tidak Menyebutkan Batas-batas Tanah Sengketa, Menyebabkan Tidak Jelasnya Objek Sengketa;

4.1. Bahwa dalam perkara **a quo** **PENGUGAT** tidak menyebutkan batas-batas tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perkara **a quo** sehingga menyebabkan tidak jelasnya objek sengketa yang dimaksudkan oleh **PENGUGAT**;

4.2. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan MA RI No. 1149 K/Sip/1979, tanggal 17 April 1979, menyatakan :

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



“bila tidak jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”;

Maka berdasarkan dalil-dali tersebut jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan PENGUGAT dapat dinyatakan cacat secara formil sehingga dapatlah dinyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, **TERGUGAT II** dalam hal ini juga menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara atas Gugatan perkara a quo. Pada jawaban dalam Pokok Perkara ini, **TERGUGAT II** menyatakan menolak seluruh dalil **PENGUGAT** terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam Jawaban Pokok Perkara ini;

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh **PENGUGAT** dalam Surat Gugatan tertanggal 27 Agustus 2020, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas pula diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT II** tersebut;
3. Bahwa secara prinsip permasalahan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dipermasalahkan **PENGUGAT** terhadap **TERGUGAT I** adalah permasalahan yang murni timbul dalam hubungan hutang piutang antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, yang mana dalam hal ini pihak **PENGUGAT** telah mendalilkan bahwa pihak **TERGUGAT I** tidak mengembalikan Sertipikat Rumah **PENGUGAT** bahkan Sudah sulit untuk ditemu, maka dari hal tersebut menunjukkan **TERGUGAT I** sejak awal mempunyai itikad tidak baik (Itikad buruk) dengan mengelabui **PENGUGAT** sewaktu meminjam Sertipikat Guna Bangunan No 510/Desa Cigombong milik **PENGUGAT** dan tidak membayar hutang ke Bank (Posita 11);
4. Bahwa Perlu **TERGUGAT II** sampaikan hubungan hukum antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** adalah hubungan hukum Jual Beli, dimana **PENGUGAT** selaku pihak penjual rumah yang berlokasi di Vila Mutiara Lido Blok C 5 No 9 Desa Cigombong, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor sedangkan **TERGUGAT I** selaku pihak pembeli rumah;

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I tidak dapat membeli rumah milik PENGGUGAT secara cash maka TERGUGAT I mengajukan Kredit Pemilikan Rumah pada bulan Desember 2014 kepada TERGUGAT II dan terhadap Permohonan Kredit Pemilikan Rumah tersebut telah mendapat persetujuan sebagaimana Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) No e0137/0000-1/SP3K/X/2014 tertanggal 17 Desember 2014 dan telah dilakukan Perikatan Kredit sebagaimana Perjanjian Kredit dengan No Aplikasi Kredit 0000120141209000010 tertanggal 30 Desember 2014 yang dilegalisasi oleh TURUT TERGUGAT I dan serta telah dilakukan Perikatan agunan secara sempurna oleh TURUT TERGUGAT I sebagaimana telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan 9306/15 tanggal 16 Juni 2015 sehingga telah terjadi hubungan hukum hutang piutang antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II;
6. Bahwa Kredit yang diajukan TERGUGAT I kepada TERGUGAT II merupakan Kredit pembelian rumah maka pada saat pelaksanaan Akad Kredit terlebih dahulu dilakukan penandatanganan Akta Jual beli antara PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, yaitu dengan Akta Jual Beli No 1081/2014 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Notaris PPAT Rita Asnani selaku TURUT TERGUGAT. Sehingga secara hukum telah beralih kepemilikan hak atas tanah tersebut kepada TERGUGAT I;
7. Bahwa setelah beralih kepemilikan hak atas tanah tersebut dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I maka TERGUGAT I meningkatkan Hak Kepemilikan tanah dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No 510/Desa Cigombong ke Sertipikat Hak Milik No 1533/Cigombong dan menjaminkannya kepada TERGUGAT II;
8. Bahwa setelah dilakukannya penandatanganan Akta Jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan penandatanganan Perjanjian Kredit dan Assesoirnya antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II maka kredit dicairkan kepada Rekening bank BTN atas nama Dedi Maulana (PENGGUGAT) sebesar Rp. 280.000.000,- sebagaimana bukti Rekening Koran Tabungan Dedi Maulana (PENGGUGAT) sehingga setelah penandatanganan Akta Jual Beli dan Kredit telah dicairkan maka Unit Rumah yang terletak di Vila Mutiara Lido Blok C 5 No 9 Desa Cigombong, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor telah sah beralih kepemilkannya kepada TERGUGAT I;

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/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)



9. Bahwa dalam Posita Gugatan point 8 PENGUGAT menyatakan “Bahwa dari harga penjualan rumah Aquo dalam Akta Jual Beli sebesar Rp 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), PENGUGAT manerima uang tunai dari TERGUGAT I sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dan sisanya Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dipinjam oleh TERGUGAT I untuk modal usaha mie bakso seperti disampaikan di awal”;

10. Bahwa posita gugatan point 8 yang disampaikan oleh PENGUGAT terkait telah menerima uang tunai dari TERGUGAT I terkait Penjualan rumah dapat TERGUGAT II sampaikan bahwa Pada saat permohonan Kredit Pemilikan Rumah didapat informasi bahwa Jual Beli terhadap Rumah tersebut dengan harga sebesar Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah) dimana PENGUGAT telah menerima Pembayaran Uang Muka dari TERGUGAT I sebagaimana Kwitansi Pembayaran Uang muka dengan Rincian Sebagai Berikut :

- Kwitansi Tertanggal 2 Februari 2014 dengan nominal Pembayaran Uang Muka Pertama sebanyak Rp. 45.000.000 (Empat puluh lima juta rupiah) ;
- Kwitansi tertanggal 5 Mei 2014 dengan nimonal pembayatan Uang Muka Kedua sebanyak Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);
- Kwitansi tertanggal 1 Desember 2014 dengan nominal pembayaran Uang Muka ketiga sebanyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Sehingga total uang muka yang telah TERGUGAT I bayarkan kepada PENGUGAT adalah sebanyak Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan apabila ditambah dengan Pencairan kredit pemilikan rumah dari TERGUGAT II sebanyak Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) maka terhadap harga rumah telah dibayar lunas dengan total Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah);

11. Bahwa TERGUGAT II tidak mengetahui adanya Surat Pernyataan dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT dan apabila benar terdapat surat pernyataan tersebut dan adanya Kerjasama antara PENGUGAT dan TERGUGAT I untuk berencana melakukan penipuan kepada TERGUGAT II maka **Perbuatan PENGUGAT dan TERGUGAT I masuk dalam**

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Perbuatan Pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP yaitu dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

12. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan Permohonan **PENGUGAT** untuk membatalkan Akta Jual Beli No 1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 dikarenakan :

a. Akta Jual Beli No 1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Rita Asnani S.H merupakan sebuah Perjanjian dan telah memenuhi syarat sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

i. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Dalam Akta Jual Beli tersebut telah jelas menjelaskan bahwa Pihak Pertama yaitu **PENGUGAT** menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua (**TERGUGAT I**) dan Pihak Kedua (**TERGUGAT I**) menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama (**PENGUGAT**) atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 510/Cigombng sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 9 Februari 2001 Nomor 327/Cigombong/2001 seluas 106 m² setempat dikenal dengan Perumahan Villa Mutiara Lido Blok C-5 Nomor 09. Bahwa jelas Para Pihak yaitu **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah sepakat;

ii. Kecakapan untuk membuat Perjanjian;

Bahwa **PENGUGAT** selaku pihak penjual telah cakap hukum berdasarkan usia dan serta dalam Akta Jual Beli tersebut juga telah mendapat Persetujuan istri yang sah dan ikut serta dalam Penandatanganan Akta Jual Beli yaitu Nyonya Yeti Sumaryati dan **TERGUGAT I** telah cakap hukum berdasarkan usia sehingga antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** telah Cakap hukum untuk melakukan Perjanjian;

iii. Suatu Hal tertentu;

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Bahwa Akta Jual Beli tersebut digunakan untuk suatu hal tertentu yaitu mengalihkan kepemilikan Hak Atas Tanah yang terletak di Perumahan Villa Mutiara Lido Blok C-5 Nomor 09 sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 510/ Cigombng sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 9 Februari 2001 Nomor 327/Cigombong/2001 seluas 106 m2;

iv. Suatu sebab yang halal;

Bahwa Akta Jual Beli tersebut dibuat untuk sebab yang halal, dimana pembuatan tersebut guna mengalihkan kepemilikan Hak Atas Tanah yang terletak di Perumahan Villa Mutiara Lido Blok C-5 Nomor 09 sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 510/ Cigombng sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 9 Februari 2001 Nomor 327/Cigombong/2001 seluas 106 m2;

13. Bahwa TERGUGAT II menolak apabila dinyatakan Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) NO 501/Desa Cigombong dari atas nama PENGUGAT ke atas nama TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli NO 1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta akibat hukumnya, termasuk menjadikanya sebagai barang jaminan kepada TERGUGAT II;

14. Bahwa Akta Jual Beli No 1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 dibuat secara sah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah dan dalam Pembuatan Akta Jual beli harus terpenuhi adanya syarat Formil dan Materiil yaitu atara lain :

Syarat Formil :

- a. Sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli, PPAT wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan Setempat untuk mengetahui kesesuaian sertipikat tersebut. Dan terhadap hal tersebut telah dilakukan oleh Notaris PPAT Rita Asnanni;
- b. Pembuatan Akta berdasarkan format yang telah ada sebagaimana diatur dalam Perkaban;
- c. Pembuatan Akta PPAT harus diahdiri oleh para pihak dan dalam Pembuatan Akta jual beli tersebut telah dihadiri PENGUGAT beserta istri yang sah dan Juga TERGUGAT I;

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



- d. Pembuatan Akta Jual Beli harus disaksikan oleh minimal 2 orang saksi. Dan dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah disaksikan oleh 2 orang saksi yaitu Indra Gunawijaya dan Suroto;
- e. PPAT wajib membacakan isi dari Akta Jual Beli. Dan pada saat penandatanganan akta jual beli tersebut Notaris PPAT Rita Asnani telah membacakan dihadapan para pihak;

Syarat materiil :

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
Bahwa Pembeli dalam hal ini TERGUGAT I berhak membeli tanah yang bersangkutan dikarenakan telah dilakukan pembayaran secara lunas kepada pihak Penjual dalam hal ini PENGGUGAT;
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
Bahwa berdasarkan Bukti kepemilikan tanah penjual dalam hal ini PENGGUGAT merupakan pihak yang berhak atas Perumahan Villa Mutiara Lido Blok C-5 Nomor 09 sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 510/ Cigombng sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 9 Februari 2001 Nomor 327/Cigombong/2001 seluas 106 m2;
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa;
Bahwa berdasar hasil pemeriksaan kesesuaian data pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor bahwa atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 510/ Cigombng sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 9 Februari 2001 Nomor 327/Cigombong/2001 seluas 106 m2 tidak dalam sengketa dan tidak sedang dijaminan sehingga dapat dilakukan pengalihan hak dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I;

15. Bahwa **TERGUGAT II** juga menolak untuk dilakukan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh **PENGUGAT** terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Villa Mutiara Lido Blok C-5 Nomor 09 sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 510/ Cigombng sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 9 Februari 2001 Nomor 327/Cigombong/2001 seluas 106 m2. Bahwa tanah dan bangunan yang dimohonkan sita jaminan tersebut merupakan Jaminan hutang **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II** sesuai dengan Perjanjian Kredit

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan No Aplikasi Kredit 0000120141209000010 tertanggal 30 Desember 2014 yang dilegalisasi oleh TURUT TERGUGAT I dan serta telah dilakukan Perikatan agunan secara sempurna oleh TURUT TERGUGAT I sebagaimana telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan 9306/15 tanggal 16 Juni 2015 sehingga **TERGUGAT II** berhak untuk menolak diletakkannya sita jaminan sebagaimana sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1988** sebagai berikut :*“ terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan (dahulu hypotik) tidak dapat diletakan sita jaminan (CB), akibat juridisinya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat CB atas tanah yang telah dijaminkan kepada Bank”*;

16. Bahwa TERGUGAT II menolak untuk mengembalikan Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No 501/ Desa Cigombong Seluas 106 m2 kepada PENGGUGAT dikarenakan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut yang saat ini telah menjadi Sertipikat Hak Milik No 1533/Cigombong bukan lagi atas nama PENGGUGAT dan saat ini juga masih terikat Hak Tanggungan atas Kredit yang diberikan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I;

17. Berdasarkan alasan tersebut pada poin 16 di atas sangat beralasan apabila TERGUGAT II menolak apabila dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) Sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per hari apabila lalai dalam menyerahkan Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No 501/ Desa Cigombong Seluas 106 m2 kepada PENGGUGAT;

Bahwa berdasarkan fakta hukum dan ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku sebagaimana didalilkan oleh TERGUGAT II dalam jawaban ini maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara menyatakan gugatan Penggugat ditolak.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban TERGUGAT II sebagaimana telah disampaikan diatas mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER :

Dalam Eksepsi

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi **TERGUGAT II** untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan **PENGGUGAT**, atau setidaknya menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (niet onvanketiik verklaard);

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak berdasar'
2. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya'
3. Menyatakan **TERGUGAT II** merupakan Kreditur yang beritikad baik;
4. Menyatakan Sah dan mengikat Akta Jual Beli No 1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I;
5. Menyatakan Sah dan mengikat secara hukum Perjanjian Kredit dengan No Aplikasi Kredit 0000120141209000010 tertanggal 30 Desember 2014 yang dilegalisasi oleh TURUT TERGUGAT I;
6. Menyatakan Sah dan mengikat Sertipikat Hak Tanggungan 9306/15 tanggal 16 Juni 2015 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II;
7. Menyatakan Sah dan mengikat Sertipikat Hak Milik No 1533/Cigombong seluas 106 m² atas nama TERGUGAT II sebagai jaminan Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No Aplikasi Kredit 0000120141209000010 tertanggal 30 Desember 2014 yang dilegalisasi oleh TURUT TERGUGAT I;
8. Memerintahkan kepada **TERGUGAT I** untuk membayar angsuran / kewajibannya setiap bulan kepada **TERGUGAT II** sampai dengan hutangnya lunas berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No Aplikasi Kredit 0000120141209000010 tertanggal 30 Desember 2014 yang dilegalisasi oleh TURUT TERGUGAT I;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **TERGUGAT II** mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

1. Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat merupakan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, yang tidak ada sangkut

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



pautnya secara langsung dengan Tugas Pokok dan Fungsi Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor);

2. Bahwa sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus Perkara ini, bersama ini kami sampaikan Kronologis Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 510/ Desa Cigombong, yaitu:

- a. Penerbitan tanggal 28 Januari 2002, Surat Ukur No. 327/Cigombong/2001 tanggal 09 Februari 2001 Luas 106 M2, Pemegang Hak Kwee Koy Man;
- b. Beralih kepemilikan hak menjadi atas nama Dedi Maulana, BA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 36/2013 tanggal 14 Februari 2013 yang dibuat oleh Neti Herawati, SH. Mkn selaku PPAT;
- c. Hak Tanggungan No. 8142/2104 Peringkat Pertama APHT PPAT Neti Herawati, SH. Mkn No. 234/2013 tanggal 09 Juli 2013 atas nama PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SARANA UTAMA MULTIDANA Berkedudukan di Jakarta Pusat;
- d. ROYA berdasarkan Surat Roya Nomor. 013/BSUM-LGL/XII/2014 tanggal 23 Desember 2014 dari PT. BPR SARANA UTAMA MULTIDANA Hak Tanggungan Nomor. 8142/2014 dihapus;
- e. Beralih kepemilikan hak menjadi atas nama DJUNI PURNOMO berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 yang dibuat oleh RITA ASNANI, SH selaku PPAT;
- f. Kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan telah ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 1533/Cigombong;
- g. Hak Tanggungan No. 9306/2015 Peringkat Pertama APHT PPAT RITA ASNANI, SH No. 456/2015 tanggal 01 Juni 2015 atas nama. PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk Berkedudukan di Jakarta;
- h. SKPT No. 3180/2018 tanggal 29 Nopember 2018 dimohon oleh Kepala KPKNL Bogor untuk Keperluan Lelang;

3. Bahwa, penerbitan, pencatatan peralihan, pembebanan, maupun perubahan hak sertipikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang Undang Undang Pokok Agraria Jo. Peraturan

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997;

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II dan Jawaban Turut Tergugat II Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 4 Februari 2021 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Replik dari Penggugat tersebut Tergugat II juga telah mengajukan Duplik tanggal 11 Februari 2021 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik, sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan ;

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

1. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 510/Desa Cigombong luas 106 m2, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli No.1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 dibuat oleh Rita Asnani, diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy Surat pernyataan Dedi Maulana dan Djuni Purnomo tanggal 28 Desember 2014, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor Aplikasi 0000120141209000010 tanggal 30 Desember 2014, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Dedi Maulana, BA, diberi tanda P-5 ;
6. Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 10 Juli 2020 yang dibuat oleh Yeti Sumaryati, diberi tanda P-6 ;
7. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Yeti Sumaryati, diberi tanda P-7 ;

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy Surat Nikah nomor 287/1991 tanggal 8 Juli 1991 atas nama Dedi Maulana, Ba dan Yeti Sumaryati, diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, dan bukti P-4 berupa fotocopi dari fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya pihak Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Jual Beli No.1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 antara Dedi Mulyana dan Djuni Purnomo, diberi tanda T-II.1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1533/Cigombong seluas 106 m² atas nama Djuni Purnomo, diberi tanda T-II.2 ;
3. Fotocopy Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) nomor e0137/00001/SP3K/XII/2014 tanggal 17 Desember 2014, diberi tanda T-II.3;
4. Fotocopy Perjanjian Kredit nomor Aplikasi 0000120141209000010 tanggal 30 Desember 2014, diberi tanda T-II.4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No.9306/15 tanggal 16 Juni 2015, diberi tanda T-II.5 ;
6. Fotocopy kwitansi tanggal 2 Februari 2014 dengan nominal pembayaran uang muka pertama sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), diberi tanda T-II.6 ;
7. Fotocopy Kwitansi tertanggal 5 Mei 2014 dengan nominal pembayaran uang muka Kedua sebanyak Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah), diberi tanda T-II.7;
8. Fotocopy Kwitansi tertanggal 1 Desember Pebruari 2014 dengan nominal pembayaran uang muka Ketiga sebanyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), diberi tanda T-II.8 ;
9. Fotocopy Surat Kuasa dari Djuni Purnomo tanggal 30 Desember 2014, diberi tanda T-II.9 ;
10. Printout Rekening Koran tabungan milik Penggugat, diberi tanda T-II.10 ;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-II.10 adalah asli dari printout sedangkan bukti T-II.6, T-II.7, T-II.8, berupa fotocopi dari fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat II tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No 1533/Desa Cigombong Kecamatan Cigombong Kabupaten Bogor, diberi tanda TT2-1;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Tanggungan No.9306/15 Desa Cigombong Kecamatan Cigombong Kabupaten Bogor, diberi tanda TT2-2;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 25 Maret 2021;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dalam jawabannya selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Gugatan PENGGUGAT Obscuur Libel

1. Mencampuradukkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

1.1. Bahwa dalam dasar Gugatan A Quo adalah adanya Surat pernyataan yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dimana TERGUGAT I meminjam dan membaliknamakan sertifikat dari PENGGUGAT dan akan mengembalikan kepada PENGGUGAT dalam 5 tahun sebagaimana Posita halaman 2 point 3 dan 5, Surat Pernyataan yang mengandung perikatan merupakan sebuah Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 dan Pasal 1234 [Kitab Undang-undang Hukum Perdata](#) ("KUH Perdata") yang

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



menerangkan bahwa perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu dan lahir karena suatu persetujuan atau undang-undang;

1.2. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas sebagaimana yang didalilkan dalam Posita Gugatan A Quo, maka sudah sangat jelas bahwa pada dasarnya gugatan PENGUGAT memperlakukan kelalaian atau tindakan wanprestasi atas pelaksanaan Pernyataan yang dibuat antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT;

1.3. Bahwa dalam Petitum PENGUGAT halaman 3 Point 3 meminta untuk "Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGUGAT";

1.4. Bahwa, dengan demikian maka Gugatan PENGUGAT menjadi tidak jelas / kabur (Obscuur Libel) karena telah mencampuradukkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan pengugat cacat formil;

2. Antara Posita Dan Petitum Tidak Sesuai ;

2.1. Bahwa berdasarkan Posita Point 6 dan Petitum Point 4 dan 5 terdapat perbedaan, dimana dalam Posita menjelaskan bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT I menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I tetapi dalam Petitum atau hal yang diajukan oleh PENGUGAT menyatakan Akta Jual Beli ke atas nama TERGUGAT II yang dibuat dihadapan TERGUGAT III;

2.2. Bahwa TERGUGAT II dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara (Perrsero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan tidak pernah membuat Akta Jual Beli dihadapan TERGUGAT III dalam Perkara ini tidak terdapat TERGUGAT III yang ada TERGUGAT I yaitu Djuni Purnomo dan TERGUGAT II Bank BTN;

2.3. Bahwa jelas Posita dan Petitum yang disebutkan diatas jelas membingungkan sehingga patut dan sangat beralasan hukum kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk dapat memutus bahwa Gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Memiliki Dasar Fakta Yang Jelas (*Obscuur Libel*);

3.1. Bahwa hubungan hukum mengenai hutang piutang sebagaimana perkara *a quo* adalah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, sehingga tuntutan PENGGUGAT untuk menyatakan Akta Jual Beli No 1081/2014 Tanggal 30 Desember tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berserta akibat hukumnya, termasuk menjadikannya sebagai barang jaminan kepada TERGUGAT II tidak mendasar;

3.2. Bahwa dengan demikian, Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar fakta yang jelas, bertentangan dengan hukum formil maupun materiil sehingga secara hukum harus dinyatakan sebagai gugatan yang mengandung cacat formil serta tidak memnuhi syarat materiil suatu gugatan, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*);

4. PENGGUGAT Tidak Menyebutkan Batas-batas Tanah Sengketa, Menyebabkan Tidak Jelasnya Objek Sengketa

4.1. Bahwa dalam perkara *a quo* PENGGUGAT tidak menyebutkan batas-batas tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perkara *a quo* sehingga menyebabkan tidak jelasnya objek sengketa yang dimaksudkan oleh PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang dikemukakan Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat menolak eksepsi Tergugat II mengenai *Obscuur Libel*, karena eksepsi tersebut tidak benar, dimana substansi gugatan *aquo* sudah jelas diuraikan dengan cermat dan terang dalam posita gugatan no. 11 dan no. 12 mengenai belum dikembalikannya sertifikat rumah Penggugat yang dijaminan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
- Bahwa mengenai Eksepsi Posita dan Petitum tidak sesuai, substansi / inti pokok posita dan petitum dapat dipahami, hanya ada sedikit salah ketik (typo) saja dalam petitum no. 4 dan no. 5 dimana kata "Tergugat III", dikoreksi menjadi **Turut Tergugat I.** (Tergugat III tidak ada) Perbaikan (koreksi) dari Tergugat II menjadi Tergugat III murni karena kesalahan tulis,

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



perubahan tersebut dalam replik ini tidak merubah substansi atau pokok materi gugatan vide Pasal 127 Rv, sehingga gugatan tidak menjadi kabur;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis akan terlebih dahulu mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Mencampuradukkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan gugatan Penggugat adalah Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak mengembalikan sertifikat punya Penggugat yang dipinjamnya karena Tergugat I sejak awal mempunyai itikad tidak baik (mempunyai itikad buruk) dengan mengelabui Penggugat sewaktu meminjam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 510/Desa Cigombong milik Penggugat untuk digunakan sebagai agunan di bank BTN Kantor Cabang Jakarta Kuningan, sebagaimana posita gugatan Penggugat angka 11 dan 12;

Menimbang, bahwa dasar dari peminjaman sertifikat tersebut adalah adanya Surat Pernyataan tanggal 28 Desember 2014 yang isi pokoknya Penggugat meminjamkan dan membaliknamakan sementara Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 510/Desa Cigombong kepada Tergugat untuk digunakan sebagai agunan kredit ke bank BTN selama 5 (lima) tahun, sebagaimana posita gugatan Penggugat angka 5;

Menimbang, bahwa untuk itu kemudian pada tanggal 30 Desember 2014 bertempat di kantor Tergugat II di Kuningan Jakarta Selatan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli No. 1081/2014 tanggal 30 Desember 2014 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat oleh Rita Asnani SH PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kabupaten Bogor yang dalam hal ini sebagai Turut Tergugat I untuk mengalihkan nama sertipikat rumah dari Penggugat ke atas nama Tergugat I dengan harga Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta Rupiah) sebagaimana posita gugatan Penggugat angka 6;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat angka 3 dan angka 4 Penggugat menuntut agar Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat dan Menyatakan Akta Jual Beli No. 1081 / 2014 tanggal 30 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, didapat fakta bahwa Penggugat menuntut Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena mempunyai itikad buruk meminjam dan tidak mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 510/Desa Cigombong milik Penggugat dan menuntut pembatalan perjanjian Akta Jual Beli tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 510/Desa Cigombong antara Penggugat dan Tergugat I yang diajukan sebagai agunan perjanjian Kredit di Bank BTN Kantor Cabang Jakarta Kuningan. Sedangkan yang menjadi dasar dari tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I adalah karena Tergugat I tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan tanggal 28 Desember 2014 yang isi pokoknya Penggugat meminjamkan dan membaliknamakan sementara Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 510/Desa Cigombong kepada Tergugat untuk digunakan sebagai agunan kredit ke bank BTN selama 5 (lima) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis berpendapat Penggugat disatu sisi menuntut mengenai Perbuatan Melawan Hukum sedangkan disisi yang lain menuntut pembatalan perjanjian Jual Beli yang disebabkan oleh karena tidak dipenuhinya prestasi dari suatu perjanjian sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan tanggal 28 Desember 2014;

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ternyata Penggugat menggabungkan perkara Wanprestasi/Ingkar Janji dan Perbuatan Melawan Hukum dalam 1 (satu) surat Gugatan. Dengan adanya Penggabungan perkara Wanprestasi dan Perkara Perbuatan Melawan Hukum tersebut, tidak diperkenankan menurut hukum dan harusnya diselesaikan secara sendiri-sendiri;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim tersebut diatas senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI diantaranya :

- Putusan MA RI No. 492K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 menyatakan bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri;
- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 : Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara, Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan 1365 KUHPerdata tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan Ingkar Janji

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/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)



(wanprestasi) berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan dan Yurisprudensi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat melanggar tertib beracara karena telah menggabungkan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Eksepsi tentang Mencampuradukkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan bahwa gugatan Penggugat Mencampuradukkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum berarti Eksepsi dari Tergugat tentang hal tersebut adalah terbukti, sehingga dengan demikian bagian eksepsi lainnya mengenai Gugatan Kabur tidak perlu dipertimbangkan lagi;

II. DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, dimana dalil Eksepsi dari Tergugat II dinyatakan dikabulkan, oleh karena ternyata gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu Mencampuradukkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan *Tidak Dapat Diterima*;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan *Tidak Dapat Diterima*, maka materi pokok gugatan dari Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Eksepsi dari Tergugat II maka Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, dengan mengacu pada Pasal 181 HIR kepada Penggugat harus dibebankan untuk membayar biaya menurut jumlah yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*);
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp2.877.000,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 15 April 2021 oleh kami, Lucy Ermawati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Zulkarnaen, S.H. dan Ika Dhianawati, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 27 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 22 April 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eti Sugiarti Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, serta Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zulkarnaen, S.H.

Lucy Ermawati, S.H.

Ika Dhianawati, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Eti Sugiarti

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. Proses	:	Rp	75.000,00
3.....P	:	RP	2.600.000,00
anggilan	:		
4.....P	:	Rp	70.000,00
NBP panggilan.....	:		
5.....B	:	Rp	42.000,00
iaya Kirim Wesel.....	:		
6.....B	:	Rp	40.000,00
iaya Transport ke kantor pos	:		
7.....R	:	Rp	10.000,00
edaksi	:		
8.....M	:	Rp	10.000,00
eterai.....	:		
Jumlah	:		Rp2.877.000,00;
(dua juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah)			

Halaman 31 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2020/PN Cbi