



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN¹

Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Maria Stephani Taju, S.Pd., NIK: 1471015705880001, tempat/tanggal lahir, Pekan Baru, 17 Mei 1988, jenis kelamin perempuan, pekerjaan guru, alamat di Perum Green Jalimbar No. A. 29 RT. 003/RW. 000, Kelurahan Timbulharjo, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, memberi Kuasa Khusus kepada **Sumihar LS Simamora, S.H., M.H, Frengki Nasib Tua Simamora, S.H.** Advokat dan Konsultan Hukum pada **SUMIHAR LS SIMAMORA, S.H., M.H & PARTNERS Law Office**, yang beralamat di Jalan Raya Jatiwaringin No. 5 Pangkalan Jati IV, Jakarta Timur. 13620, email: sumihar69@gmail.com., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 September 2022 (copy terlampir), sebagai : **Penggugat**;

Lawan:

1. **ERDIAN**, yang beralamat di Jl. H Bikung No. 5, Rt/Rw. 004/009, Kel/Desa. Karang Timur, Kec. Karang Tengah, Provinsi Banten, Kota Tangerang, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **FADJAR RACHMAN**, yang beralamat di Apartemen Gateway Lantai B 16.25 Jl. Ciledug Raya No 15 Kel. Petukangan Selatan, Kec. Pesanggrahan Jakarta Selatan. 12270. untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **SUHARDI HADI SANTOSO, S.H., Notaris/PPAT**, yang beralamat kantor di Komplek Ruko Botanical Junction Blok. H7 No.9 Joglo Raya, Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
4. **EMMY LUMBANRAJA, SE, MSI.** yang beralamat di Kembang Harum Utama D-1/21, RT/RW.002/004, Kel/Desa. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Provinsi DKI Jakarta, Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)** Kota Administrasi Jakarta Barat yang beralamat di Komplek Permata Buana, Jl. Kembangan Raya, RT.1/RW.3, Kembangan Utara, Kec. Kembangan, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. 11610, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

1

Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
- Setelah mendengar keterangan dari saksi-saksi Tergugat II dan keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 03 November 2022 dalam Register Nomor. 1022 / Pdt.G / 2022/PN Jkt.Br, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I menandatangani surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (*disebut* PPJB), Akta Nomor: 65 tanggal 18 Februari 2019 terhadap sebidang tanah, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 07781/JOGLO, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Juni 2020 Nomor. 02089/Joglo/2020, luas: 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dimana Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I adalah sebagai penjual.
2. Bahwa adapun dasar Tergugat I menjual dan menandatangani PPJB dengan Penggugat adalah adanya surat kuasa untuk menjual Nomor: 64 tanggal 18 Februari 2019, yang diberikan oleh Turut Tergugat II (sebagai pemilik tanah) kepada Tergugat I;
3. Bahwa harga tanah dan bangunan yang disepakati Penggugat dengan Tergugat I sesuai dengan Pasal 1 (satu) PPJB adalah sebesar Rp. 1.570.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh juta rupiah), dengan perincian:
 - a. Pembayaran I (kesatu) uang muka sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).
 - b. Pembayaran II (kedua) Rp. 870.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah), dibayar secara bertahap dan tidak ada ketentuan waktunya, dan setiap pembayaran dibuktikan dengan kwitansi pembayaran;
4. Bahwa Pengugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I yaitu uang muka sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan pembayaran bertahap sebesar Rp. 192.000.000 (seratus sembilan puluh dua juta rupiah). Jadi total pembayaran Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 892.000.000 (delapan ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
5. Bahwa setelah 3.8 tahun (tiga tahun delapan bulan) setelah PPJB ditandatangani, Tergugat I tidak menyelesaikan bangunan yang sudah diperjanjikan dengan Penggugat dan malah menelantarkan pembangunan

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Br



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah, yang kondisi bangunan sekarang ini hanya $\pm 35\%$ (tiga puluh lima) persen, dan tidak lagi dilanjutkan pembangunannya;

6. Bahwa Penggugat sudah beberapa kali meminta kepada Tergugat I, untuk menyelesaikan pembangunan rumah, tetapi Tergugat I selalu mengalihkan tanggungjawab dan Tergugat I hanya berjanji akan menyelesaikan pembangunan rumah sampai tuntas, tetapi tidak ada realisasinya sama sekali, maka Penggugat ingin menyelesaikan bangunan tersebut dengan biaya pembangunan adalah uang sisa pembayaran tahapan yang ada pada Penggugat;

7. Bahwa Tergugat I juga telah wanprestasi, dimana sertifikat Hak Guna Bangunan No. 07781 yang dititip pada **SUHARDI HADI SANTOSO, S.H., Notaris/PPAT**, dijamin oleh Tergugat I kepada Tergugat II, yang seharusnya sertifikat tersebut tidak boleh dipindahtangankan dan Penggugat menanyakan perihal pemindahtanganan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 07781 kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I, dan malah Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan tanggung jawab;

8. Bahwa menurut isi PPJB Nomor: 65 pada tanggal 18 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Notaris/PPAT) pada **Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli** yang isinya sebagai berikut:

“ Pihak Pertama (vide Tergugat I) berjanji dan mengikat diri selama penjualan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dilaksanakan, tidak akan menggadaikan atau menjaminkan secara bagaimanapun juga atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah tersebut pada pihak lain”

9. Bahwa pada tanggal 23 September 2020 Tergugat I membuat surat yang ditujukan kepada Tergugat II yang pada inti suratnya perihal pinjaman Tergugat I kepada Tergugat II, dan Tergugat I menyatakan akan melakukan pelunasan utangnya kepada Tergugat II, dan Tergugat I juga membuat Surat Pernyataan yang pada intinya menyatakan, Tergugat I mengakui telah melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dengan Penggugat Nomor: 65 tertanggal 18 Februari 2019, dan Tergugat I berjanji akan segera menyelesaikan Pembangunan bangunan rumah yang berada diatas tanah sesuai dengan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor: 65 tertanggal 18 Februari 2019, yang dimiliki oleh Penggugat paling lambat awal Februari 2021 tetapi Tergugat I tidak menyelesaikan pembangunan rumah;

Halaman 3 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2021 Turut Tergugat I (Notaris/PPAT), membuat pernyataan yang pada intinya menyatakan ketika masih menjabat sebagai Notaris telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 18 Februari 2019 Nomor: 65, atas sebagian bidang tanah SHGB No. 07781/Joglo seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) dari luas seluruhnya 533 M2 (lima ratus tiga puluh tiga meter persegi) antara Tergugat I selaku kuasa dari Turut Tergugat II dengan Penggugat selaku pembeli;

11. Bahwa Turut Tergugat I menyatakan tidak mengetahui bahwa bidang tanah yang dijual Tergugat I kepada Penggugat adalah bidang yang sama yang di pakai Tergugat I sebagai jaminan kepada Tergugat II;

12. Bahwa pada Oktober 2020, Penggugat meminta supaya Tergugat I membayar utangnya kepada Tergugat II dan mengembalikan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 07781 kepada Penggugat, tetapi Tergugat I menyatakan dana Tergugat I ada di akhir Oktober 2020 dan pada hari Sabtu, 31 Oktober 2020 Penggugat dengan itikad baik menghubungi lagi Tergugat I terkait dana yang dijanjikan Tergugat I untuk melunasi utang Tergugat I kepada Tergugat II, namun Tergugat I dengan itikad tidak baik menyatakan dananya akan ada di akhir Desember 2020 dan Tergugat I selalu mengundur-undur waktu pembayaran.

13. Bahwa Penggugat dengan itikad baik sudah berkali-kali menanyakan dan memberitahukan kepada Tergugat I, supaya melunasi utangnya terhadap Tergugat II dan segera mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 07781, tetapi Tergugat I selalu beralasan mengalihkan tanggung jawabnya dan pada bulan Januari 2021 Penggugat mencoba menghubungi Tergugat I untuk menanyakan tentang Sertifikat HGB No. 07781/Joglo seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), tetapi Tergugat I tidak ada jawaban;

14. Bahwa dengan demikian jelas Tergugat I wanprestasi, dalam memenuhi kewajibannya kepada Penggugat dikarenakan Tergugat I sama sekali tidak melakukan kewajibannya sebagaimana dalam PPJB, Penggugat tetap beritikad baik dengan mengingatkan Tergugat I supaya segera menyelesaikan pembangunan rumah dan mengambil sertifikat dari Tergugat II tetapi tidak ada realisasinya;

15. Bahwa berhubung karena Tergugat I menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 07781/JOGLO, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Juni 2020 Nomor. 02089/Joglo/2020, luas: 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), Kelurahan Joglo, Kecamatan

Halaman 4 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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

Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, kepada Tergugat II, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 07781/JOGLO, tidak bisa dibaliknamakan kepemilikannya kepada Penggugat melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administrasi Jakarta Barat, maka Penggugat sangat dirugikan baik materil maupun immaterial;

16. Bahwa adapun kerugian Materil Penggugat adalah sebesar Rp. 892.000.000 (delapan ratus sembilan puluh dua juta rupiah), dan kerugian Immateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

17. Bahwa sampai gugatan ini diajukan, Tergugat II belum juga mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 07781/JOGLO, kepada Penggugat walaupun sudah di somasi sebanyak 2 (dua) kali, dan mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 07781/JOGLO, apabila tidak mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 07781/JOGLO kepada Penggugat maka Tergugat II wajib dihukum Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) perhari setiap hari keterlambatan.

18. Bahwa sesuai dengan undang-undang:

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 KUH Perdata). dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1870 KUH Perdata

" Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya."

Perbuatan Tergugat I bertentangan dengan asas-asas umum hukum yaitu:

1. Asas prinsip bonafide (itikad baik), artinya segala perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;
2. Asas pacta sun servada, artinya apa yang diperjanjikan dalam perjanjian harus dipatuhi, ditaati, karena perjanjian merupakan undang-undang bagi yang membuat;

19. Bahwa berdasarkan ketentuan aturan dan hukum yaitu :

- a. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012, hasil rapat kamar perdata Sub kamar perdata umum angka IX menyatakan sebagai berikut:

Halaman 5 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Perlindungan hukum diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”

b. Bahwa Mahkamah Agung, kembali menegaskan salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli **“pembeli yang beritikad baik harus selalu di lindungi”** konsekuensinya, perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli yang beritikad baik dengan seorang penjual harus dianggap sah, jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum, bahwa sikap Mahkamah Agung itu tertuang dalam Putusan No.1267 K/Pdt/2012, jika Penggugat merasa dirugikan akibat adanya jual beli, maka Penggugat hanya dapat menuntut kepada Tergugat (penjual) yang juga ahli waris. oleh karena jual beli dilakukan menurut hukum, dan pembeli beritikad baik, maka pembeli harus dilindungi hukum;

c. Bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016, kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata;

d. Bahwa “PPJB” antara **Penggugat** dan Tergugat I adalah sah dan berdasar hukum, karena berdasarkan “ Kesepakatan dari Para Pihak”, sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 1320 KUHPerdata** yang menentukan empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu :

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya :

Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah ada kesepakatan, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan: Bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah cakap untuk membuat perjanjian / kesepakatan, karena sudah dewasa dan tidak ditaruh dibawah Pengampunan;

2) Sesuatu sebab yang diperkenankan :

Bahwa perikatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I adalah berdasar kesepakatan dan bukannya karena tanpa sebab dan sebab yang palsu, atau sebab yang dilarang, melainkan berdasarkan kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat I;

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Sesuatu hal tertentu :

Bahwa Penggugat sudah membayar kepada Tergugat I, atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 07781/JOGLO, yang terletak di Kavling Hankam Jalan Rudal III, Blok P1/12 No. 12 C, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, terhadap hal tersebut adalah sesuai hukum, sebagaimana dinyatakan dalam **Pasal 1332 KUHPerdara, yakni “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian”;**

4) Suatu sebab yang halal:

Bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I adalah suatu perbuatan hukum yang bersih dan halal tanpa adanya suatu hal diluar prosedur, jadi karena itu perjanjian tersebut adalah sah dan berdasar serta patut secara hukum;

e. Bahwa dimana hal ini juga dinyatakan oleh Prof. Subekti, SH., dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian Cetakan XII, Penerbit Intermasa 1990, halaman 45, yang menyatakan, wanprestasi adalah tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan yang berbunyi sebagai berikut:

“Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam”:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.”

20. Bahwa dengan demikian jelas Tergugat I telah lalai (cidera janji atau wanprestasi) karena tidak melakukan apa yang disanggupinya, oleh karena itu demi kepastian hukum sudah selayaknya jika Majelis Hakim menyatakan Tergugat I telah Wanprestasi;

21. Bahwa dengan adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat I memenuhi kewajibannya dalam hal ini mengenai tidak terpenuhi **Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli**, Penggugat secara jelas-jelas mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial, serta Penggugat tidak dapat menikmati keuntungan dari perjanjian tersebut;

Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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

22. Bahwa Penggugat berhak menuntut kepada Tergugat I atas kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

*“ Pihak terhadap **siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memilih** apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain **untuk memenuhi persetujuan**, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, **disertai pengantian biaya, kerugian dan bunga**”*

Terkait hal tersebut, kiranya patut disimak pula pendapat Prof. Subekti, SH., dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, Cetakan XX, Penerbit Intermasa, Jakarta 1990, halaman 53, yang menyatakan:

“ Sebagai kesimpulan dapat ditetapkan, bahwa kreditur dapat memilih antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut:

1. Pemenuhan perjanjian
2. **Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi**
3. Ganti rugi saja
4. Pembatalan perjanjian
5. Pembatalan disertai ganti rugi”.

23. Bahwa adapun kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat I, akibat dari perbuatan Tergugat I menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan SHGB Nomor: 07781/JOGLO, kepada Tergugat II adalah sebagai berikut:

Kerugian Materil:

Kerugian berupa uang muka sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) ditambah sebesar Rp. 192.000.000 (seratus sembilan puluh dua juta rupiah). Total sebesar Rp. 892.000.000 (delapan ratus sembilan puluh dua juta rupiah) ditambah bunga 5% (lima persen) setiap bulannya semenjak Tergugat I dan II melalaikan kewajibannya untuk mengembalikan sertifikat asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 07781/JOGLO;

Kerugian Immateril:

Kerugian yang diderita oleh Penggugat selama Tergugat I menjaminkan Sertifikat Asli rumah Penggugat sebagai jaminan hutang Tergugat I kepada Tergugat II, Penggugat tidak bisa menikmati ataupun mempergunakan rumah Penggugat dikarenakan surat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 07781/JOGLO ada pada Tergugat II, dan Tergugat II meminta Penggugat untuk menebus sertifikat Penggugat sebesar Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) yang digadaikan oleh Tergugat I dimana hal ini menyebabkan beban Psikologis dan jika dinilai

Halaman 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan uang maka Penggugat menderita kerugian sebesar Rp.2.000.000.000; (dua milyar rupiah);

24. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat dapat memperoleh haknya dari Tergugat II, atas kerugian yang dideritanya tersebut diatas, maka cukup beralasan menurut hukum bagi Penggugat untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 07781/Joglo, atas nama Turut Tergugat II, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 02089/Joglo/2020, tanggal 23 Juni 2020;

25. Bahwa agar keputusan dalam perkara ini dapat memperoleh kepastian hukum maka Penggugat memohon agar Ketua Majelis/Majelis Hakim yang Mulia menyatakan uang Paksa (dwangsom) keterlambatan atas pelaksanaan putusan ini, dimana atas dwangsom keterlambatan tersebut secara patut ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;

26. Bahwa gugatan ini didasarkan kepada bukti-bukti yang autentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat sehingga patut dan berdasarkan hukum apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon agar sudilah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menghukum Tergugat II wajib mengembalikan kepada Penggugat, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 07781/JOGLLO, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 02089/Joglo/2020 tanggal 23 Juni 2020, yang dijaminan sebagai jaminan hutang Tergugat I kepada Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan ini;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan WANPRESTASI yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor: 65 pada tanggal 18 Februari 2019, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I (Notaris/PPAT);

Halaman 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat II untuk segera mengembalikan kepada Penggugat, maksimal 3 (tiga) hari setelah putusan ini, Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 07781/Joglo, atas nama Turut Tergugat II, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 02089/Joglo/2020 tanggal 23 Juni 2020, dan apabila Tergugat II tidak menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan SHGB Nomor: 07781/JOGLO, maka Tergugat II wajib dihukum menyerahkan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta perhari) setiap hari keterlambatan;

6. Menyatakan Penggugat melanjutkan pembangunan rumah sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan SHGB Nomor: 07781/JOGLO, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 23 Juni 2020 Nomor. 02089/Joglo/2020, luas: 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kavling Hankam Jalan Rudal III, Blok P1/12 No. 12 C, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta,

7. Menghukum Tergugat I membayar kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat I akibat dari Perbuatan Tergugat I menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan SHGB Nomor: 07781/JOGLO, kepada Tergugat II adalah sebagai berikut:

Kerugian Materil:

Kerugian berupa uang muka sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) ditambah sebesar Rp. 192.000.000 (seratus sembilan puluh dua juta rupiah). Total sebesar Rp. 892.000.000 (delapan ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan bunga 5% (lima persen) setiap bulannya, semenjak Tergugat I dan II melalaikan kewajibannya untuk mengembalikan sertifikat asli Sertifikat Hak Guna Bangunan SHGB Nomor: 07781/JOGLO;

Kerugian Immateril:

Kerugian yang diderita oleh Penggugat selama Tergugat I menjaminkan Sertifikat Asli rumah Penggugat sebagai jaminan hutang Tergugat I kepada Tergugat II, Penggugat tidak bisa menikmati ataupun mempergunakan rumah Penggugat dikarenakan surat Sertifikat Asli rumah Penggugat ada pada Tergugat II, dan Tergugat II meminta Penggugat untuk menebus sertifikat Penggugat sebesar Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta Rupiah) yang digadaikan oleh Tergugat I dimana hal ini menyebabkan beban psikologis dan jika dinilai dengan uang maka Penggugat menderita kerugian sebesar Rp.2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah);

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 07781/Joglo, atas nama

Halaman 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat II, seluas 150 M2 (seratus lima puluh meter persegi), yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 02089/Joglo/2020, tanggal 23 Juni 2020;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) perhari seketika dan sekaligus apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
11. Menyatakan Turut Tergugat I, II dan III turut atas putusan ini.
12. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya bernama : **Sumihar LS Simamora, S.H., M.H; Frengki Nasib Tua Simamora, S.H.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Spetember 2022, Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan berdasarkan panggilan sidang pada tanggal 18 November 2021, tanggal 02 Desember 2022 dan pada tanggal 23 Desember 2021, Tergugat I tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai surat panggilan sidang (Relaas-Relaas) tertanggal 29 November 2022, 10 Januari 2023, dan 22 Februari 2023, Tergugat II hadir Kuasanya bernama : **Indra Ramadhan Khairani, S.H.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 November 2022, Turut Tergugat I tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai surat panggilan sidang (Relaas-Relaas) tertanggal 29 November 2022, 10 Januari 2023, dan 22 Februari 2023, Turut Tergugat II tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah serta tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai surat panggilan sidang (Relaas-Relaas) tertanggal 29 November 2022, 10 Januari 2023, dan 22 Februari 2023, Turut Tergugat III hadir Kuasanya bernama : **Rustanto, S.H.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 November 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sri Suharni, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Jawaban Tergugat II sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Gugatan Penggugat **Error In Persona** dalam hal mengikutsertakan Tergugat II dalam perkara *A Quo* ini dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II dengan Penggugat **tidak memiliki hubungan hukum apapun** baik dalam bentuk perjanjian hitam di atas putih maupun berupa akta notaris;
2. Bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dengan Erdian (Dalam perkara ini sebagai "**Tergugat I**") yang dituangkan dalam Akta No. 65 Tanggal 18 Februari 2019 yang dibuat oleh Notaris Suhardi Hadi Santoso, S.H., Notaris/PPAT (Dalam perkara ini sebagai "**Turut Tergugat I**") tidak melibatkan Tergugat II sebagai salah satu Subyek Hukum di dalamnya;
3. Bahwa dalam surat pernyataan Tergugat I terhadap Tergugat II untuk menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07781/Joglo seluas 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi) dengan nama pemegang sertifikat Emmy Lumbanraja, S.E., M.Si. (dalam perkara ini selaku "**Turut Tergugat II**") atas terjadinya utang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II juga tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat dimana **Penggugat tidak ada keterkaitan antara hubungan hukum Tergugat I dengan Tergugat II**;
4. Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat II dimana ikatan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07781/Joglo seluas 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi) tersebut di atas **merupakan perkara yang terpisah yang hanya melibatkan Tergugat I dengan**

Halaman 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dan tidak ada sangkut pautnya dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dengan Tergugat I yang dituangkan dalam Akta No. 65 Tanggal 18 Februari 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat I;

5. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu :

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membayar rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal diatur dalam pasal 1317”

Dalam Posita Penggugat perihal “Gugatan Wanprestasi” sama sekali **tidak ditemukan dalil yang menyatakan bahwa adanya perbuatan Wanprestasi antara Tergugat II terhadap Penggugat;**

6. Bahwa berdasarkan atas penjelasan tersebut diatas, sangat beralasan jika Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Perkara 1022 / Pdt.G /2022/Pn.Jkt.Brt yang memeriksa perkara A Quo ini untuk **mengeluarkan Tergugat II** dalam perkara ;

II. **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa untuk mempersingkat jawaban Tergugat II atas Gugatan Penggugat, maka **Tergugat II hanya menanggapi dalil-dalil posita Penggugat dalam surat Gugatan yang ada kaitannya terhadap Tergugat II**, adapun dalil-dalil posita Penggugat yang tidak melibatkan Tergugat II maupun hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, pihak **Tergugat II tidak akan memberikan tanggapan** dikarenakan sebagaimana telah diuraikan pada Eksepsi tersebut diatas, Tergugat II juga tidak memiliki hubungan hukum atas Perikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dengan Tergugat I, adapun tanggapan Tergugat II terhadap Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang dituangkan dalam angka 7 (tujuh) Posita Penggugat dikarenakan ikatan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07781/Joglo seluas 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi) dengan nama pemegang sertifikat Turut Tergugat II **tidak melibatkan Penggugat, pada saat terjadinya perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II**, dimana Tergugat II tidak mengetahui bahwa Tergugat I memiliki Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dengan Tergugat I yang dituangkan dalam

Halaman 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta No. 65 Tanggal 18 Februari 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I;

2. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang dituangkan dalam angka 9 (sembilan) Posita Penggugat, alasannya adalah apabila Tergugat I sudah menyelesaikan segala kewajibannya kepada Tergugat II, maka kewajiban Tergugat II adalah mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07781/Joglo seluas 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi) kepada Tergugat I, bukan kepada Penggugat, dikarenakan hutang piutang Tergugat I dengan Tergugat II tidak melibatkan Penggugat sama sekali, meskipun Tergugat II mengakui bahwa Tergugat I belum menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat II sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07781/Joglo seluas 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi) masih dipegang oleh Tergugat II;

3. Bahwa menanggapi dalil Penggugat yang dituangkan dalam angka 11 (sebelas) Posita Penggugat, **Tergugat II juga tidak mengetahui** bahwa sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07781/Joglo seluas 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi) merupakan tanah yang dijual Tergugat I kepada Penggugat;

4. Bahwa menanggapi dalil Penggugat yang dituangkan dalam angka 12 (dua belas) Posita Penggugat, Tergugat II juga kesulitan dalam mencari dan menghubungi Tergugat I, tetapi dikarenakan sertifikat asli atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07781/Joglo seluas 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi) dipegang oleh Tergugat II, maka Tergugat II berkeyakinan bahwa cepat atau lambat Tergugat I akan menghubungi Tergugat II dikarenakan Tergugat I memiliki kepentingan atas sertifikat tersebut;

5. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang dituangkan dalam angka 17 (tujuh belas) dan angka 24 (dua puluh empat) Posita Penggugat secara bersamaan karena secara *mutantis-mutandis*, dua poin posita tergugat tersebut pada intinya secara substansi merupakan hal yang sama, adapun alasan Tergugat II adalah sebagai berikut :

5.1. Perikatan antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana surat pernyataan Tergugat I terhadap Tergugat II tidak melibatkan Penggugat sebagaimana sudah dijelaskan dalam Eksepsi Tergugat II terhadap Gugatan Penggugat;

5.2. Ikatan Hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak merugikan Penggugat karena Penggugat bukan

Halaman 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan pihak dalam ikatan hukum tersebut, sehingga tidak masuk akal jika Tergugat II membayar ganti rugi atau denda kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat;

5.3. Perihal dugaan wanprestasi Tergugat I terhadap Penggugat yang merugikan Penggugat, sebagaimana telah disampaikan dalam Eksepsi Tergugat II, pihak Tergugat II tidak terlibat sama sekali, dimana ikatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, seharusnya dugaan Wanprestasi Tergugat I terhadap Penggugat dituangkan dalam perkara A Quo sendiri, bukan justru menarik Tergugat II atas permasalahan yang dialami Penggugat terhadap Tergugat I dengan alasan adanya ikatan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II;

5.4. Sebagaimana telah diuraikan pada angka 2 (dua) Pokok Perkara jawaban Tergugat II atas Gugatan Penggugat, andaikata Tergugat I telah melaksanakan segala kewajibannya kepada Tergugat II yang juga merupakan perkara terpisah dari perkara A Quo ini, maka kewajiban Tergugat II adalah mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 07781/Joglo seluas 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi) kepada Tergugat I, bukan kepada Penggugat urusan Tergugat I mengembalikan SHGB tersebut diatas kepada Penggugat merupakan perkara terpisah yang tidak ada sangkut paut-nya dengan Tergugat II;

5.5. Mengutip kembali Ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya pada kalimat "*Suatu perjanjian tidak dapat membayar rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya*" Perikatan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak dapat mewajibkan Tergugat II untuk membayar ganti rugi apapun kepada Penggugat karena Penggugat merupakan Pihak Ketiga;

6. Bahwa berdasarkan atas uraian diatas, wajar jika Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara 1022/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Brt yang memeriksa perkara A Quo ini untuk Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya atau setidaknya

Halaman 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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

menyatakan **Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard)**;

7. Bahwa Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara 1022/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Brt agar **Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam Gugatan ini**;

Berdasarkan atas uraian di atas Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara 1022/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Brt Pengadilan Negeri Jakarta untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

III. PETITUM

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR

Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Jawaban Turut Tergugat III sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal yang secara tegas diakui Turut Tergugat III;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07781/Joglo tercatat atas nama EMMY LUMBANRAJA, Sarjana Ekonomi, Magister Sains;
3. Bahwa Turut Tergugat III menjelaskan mengenai objek perkara sesuai data yang ada yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07781/Joglo tercatat atas nama EMMY LUMBANRAJA, Sarjana Ekonomi, Magister Sains dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Bahwa tanah Hak Guna Bangunan No. 07781/Joglo berasal dari Pemecahan Hak Guna Bangunan No.07292/Joglo;

2) Bahwa Hak Guna Bangunan No. 07781/Joglo tercatat atas nama EMMY LUMBANRAJA, Sarjana Ekonomi, Magister Sains sesuai Surat Ukur tanggal 23 Juni 2020 No. 02089/Joglo/2020 luas 150 M2, terbit pada tanggal 06 Juli

Halaman 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 berakhir haknya tanggal 04 April 2036 yang terletak di
Kavling Hankam, Jalan Rudal III Blok PI/12 No. 12 C,
Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat III
mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang
memeriksa Perkara Aquo untuk berkenan memutus perkara ini dengan
putusan :

DALAM POKOK PERKARA

- Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat
berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-
adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan Penggugat telah
mengajukan Repliknya sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing
telah mengajukan Dupliknya dimana untuk mempersingkat uraian Putusan ini
dengan menunjuk pada Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap menjadi
bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat telah mengajukan
Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut, sehingga sebelum pemeriksaan
dilanjutkan Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang menyatakan
Menolak Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut ini dan memerintahkan supaya
pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat untuk membuktikan dalil-
dalil Gugatannya telah mengajukan bukti-bukti Surat berupa Fotocopy yang
telah dilegalisir dan bermaterai cukup sebagai berikut :

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 51 tanggal 10 Juli 2019
yang dibuat dihadapan NOTARIS/PPAT, SUHARDI HADI SANTOSO, S.H.
yang beralamat di Komplek Ruko Botanical Junction Blok H 7 No. 9 Joglo
Raya Jakarta Barat, diberi tanda (bukti P-1);
2. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 64, tanggal 18 Februari 2019 yang
dibuat dihadapan NOTARIS/PPAT, SUHARDI HADI SANTOSO, S.H. yang
beralamat di Komplek Ruko Botanical Junction Blok H 7 No. 9 Joglo Raya
Jakarta Barat, diberi tanda (bukti P-2);
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07781 Keluran: Joglo, Kecamatan :
Kembangan, Kota: Administrasi Jakarta Barat, Provinsi: Daerah Khusus
Ibukota Jakarta, diberi tanda (bukti P-3);
4. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 65 yang dibuat dihadapan
NOTARIS/PPAT, SUHARDI HADI SANTOSO, S.H. yang beralamat di

Halaman 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Komplek Ruko Botanical Junction Blok H 7 No. 9 Joglo Raya Jakarta Barat,
diberi tanda (bukti P-4);
5. Kartu Tanda Pengenal Penggugat (KTP) milik Penggugat, diberi tanda (bukti P-5);
 6. Gambar atau Desain Rumah, diberi tanda (bukti P-6);
 7. Bukti surat tanda terima Kwitansi, MD. PROPERTY, diberi tanda (bukti P-7);
 8. Bukti Transfer Booking Fee melalui Bank mandiri, Cabang Jakarta Taman Kebun Jeruk, diberi tanda (bukti P-8);
 9. Bukti surat tanda terima Kwitansi, MD. PROPERTY, diberi tanda (bukti P-9);
 10. Bukti Transfer melalui Bank CIMB NIAGA, diberi tanda (bukti P-10);
 11. Bukti surat tanda terima Kwitansi, MD. PROPERTY, diberi tanda (bukti P-11);
 12. Bukti Transfer melalui Bank BCA tanggal 2 April 2019, diberi tanda (bukti P-12);
 13. Bukti Transfer melalui Bank BCA tanggal 24 Mei 2019, diberi tanda (bukti P-13);
 14. Bukti Transfer melalui Bank BCA tanggal 7 Juni 2019, diberi tanda (bukti P-14);
 15. Bukti Transfer melalui Bank BCA tanggal 15 Juli 2019, diberi tanda (bukti P-15);
 16. Bukti Transfer melalui Bank BCA tanggal 22 Agustus 2019, diberi tanda (bukti P-16);
 17. Bukti Transfer melalui Bank BCA tanggal 2 September 2019, diberi tanda (bukti P-17);
 18. Bukti surat tanda terima Kwitansi, MD. PROPERTY, diberi tanda (bukti P-18);
 19. Bukti Transfer melalui Bank BCA tanggal 20 Juli 2020, diberi tanda (bukti P-19);
 20. Bukti surat tanda terima Kwitansi, MD. PROPERTY, diberi tanda (bukti P-20);
 21. Bukti Transfer melalui Bank BCA tanggal 29 Juni 2020, diberi tanda (bukti P-21);
 22. Bukti Transfer melalui Bank BCA tanggal 9 Juli 2020, diberi tanda (bukti P-22);
 23. Bukti surat tanda terima Kwitansi, MD. PROPERTY, diberi tanda (bukti P-23);

Halaman 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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

24. Bukti Transfer melalui Bank BCA tanggal 4 Agustus 2020, diberi tanda (bukti P-24);
25. Bukti surat tanda terima Kwitansi, MD. PROPERTY, diberi tanda (bukti P-25);
26. Bukti Transfer melalui Bank BCA tanggal 14 Agustus 2020, diberi tanda (bukti P-26);
27. Surat pernyataan Suhardi Hadi Santoso, S.H. Notaris, pada tanggal, Jakarta 27 Oktober 2021, diberi tanda (bukti P-27);
28. Surat Perihal Klarifikasi dan undangan pertemuan tentang status hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 65 tertanggal 18 Februari 2019, diberi tanda (bukti P-28);
29. Surat Berita acara pertemuan Klarifikasi pada tanggal 23 September 2020 tentang status hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 65 tertanggal 18 Februari 2019, diberi tanda (bukti P-29);
30. Surat Pernyataan (Erdian) Tergugat I, diberi tanda (bukti P-30);
31. Surat Tergugat I kepada Tergugat II, diberi tanda (bukti P-31);

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya kecuali P-1, P-2, P-3, P-5, P-28,, P-31 tanpa asli;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawaban, Tergugat II telah mengajukan bukti surat-surat berupa Fotocopy yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup sebagai berikut :

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 141 Tanggal 16 Oktober 2018 yang terbitkan oleh Notaris Hadi Santoso, S.H. diberi tanda (bukti T.II-1);
2. Kwitansi Pembayaran sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dari Tergugat II kepada Tergugat I tanggal 15 Oktober 2018, diberi tanda (bukti T.II-2);
3. Akta Kuasa untuk menjual tanggal 11 Juli 2019 yang terbitkan oleh Notaris Hadi Santoso, S.H., diberi tanda (bukti T.II-3);
4. Surat Pernyataan dari Tergugat I kepada Tergugat II tanggal 1 Juli 2020, diberi tanda (bukti T.II-4);
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07781/Joglo seluas 150 m2 (seratus lima puluh meter persegi, diberi tanda (bukti T.II-5);
6. Kutipan Akta Nikah, diberi tanda (bukti T.II-6);

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawaban, Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat-surat berupa Fotocopy yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup sebagai berikut :

Halaman 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 07781/Joglo tercatat atas nama EMMY LUMBANRAJA, Sarjana Ekonomi, Magister Sains sesuai Surat Ukur tanggal 23 Juni 2020 No. 02089/Joglo/2020 luas 150 M2, terbit pada tanggal 06 Juli 2020 berakhir haknya tanggal 04 April 2036 yang terletak di Kavling Hankam, Jalan Rudal III Blok PI/12 No. 12 C, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, diberi tanda (bukti TT.III-1);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah sesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan saksi-saksi dipersidangan adalah :

1. Saksi **ZUHERMI**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Tergugat II tidak mengenal Penggugat, tidak mengenal Tergugat I, tidak mengenal Turut Tergugat I, tidak mengenal Turut Tergugat II dan mengenal Turut Tergugat III;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan Penggugat dengan Para Tergugat adalah jual beli tanah;
- Bahwa jual beli tanah yang terletak didaerah Joglo, Jakarta Barat;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Erdian (Tergugat I) dimana Tergugat I menawarkan tanah kepada Saksi I namun Saksi I menolak karena tidak berminat;
- Bahwa saksi ikut dengan Tergugat II saat Tergugat II membeli sebidang tanah dari Tergugat I dimana setelah pertemuan antara Saksi I, Tergugat II, dengan Tergugat I, pihak Tergugat I dan Tergugat II sama-sama pergi ke Notaris untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 141 Tanggal 16 Oktober 2018, sedangkan Saksi I tidak ikut;
- Bahwa saksi tidak tahu menahu jika ada utang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II;

2. Saksi **HADERIS ALKAF**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak tahu menahu jika ada utang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Tergugat II membeli sebidang tanah yang terletak di kelurahan Joglo kecamatan Kembangan Kota Jakarta Barat dari Tergugat I namun tidak tahu apabila obyek tanah yang sama

Halaman 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijual kembali oleh Tergugat I kepada Penggugat padahal sudah terjadi

Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat dan Tergugat II menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat II masing-masing telah mengajukan Kesimpulannya, dimana untuk mempersingkat uraian Putusan ini dengan menunjuk Berita acara Perkara ini dianggap menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Provisinya meminta atau menuntut agar Tergugat II dihukum supaya mengembalikan kepada Penggugat Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) Nomor 07781/Joglo sebagaimana dalam surat ukur Nomor: 02089/Joglo/2020 tanggal 23 Juni 2020 yang dijaminan sebagai jaminan hutang Tergugat I kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa ternyata mengenai tuntutan Provisi dari Penggugat ini juga merupakan tuntutan yang diajukan oleh Penggugat dalam Pokok perkara dan juga tuntutan provisi ini tidak ada urgensinya sehingga menurut Majelis Hakim tuntutan ini haruslah ditolak karena nanti akan dipertimbangkan dalam pertimbangan mengenai pokok perkara berdasarkan bukti-bukti dari para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena dalam Jawaban yang diajukan oleh Tergugat II terdapat eksepsi, maka Majelis Hakim dengan sendirinya terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan kalau Gugatan Penggugat Error In Persona dalam hal mengikut sertakan Tergugat II dalam perkara Aquo dengan mengemukakan alasan pada pokoknya bahwa antara Tergugat II dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum karena Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Erdian (Tergugat I) sebagaimana Akta No 65 Tanggal 18 Februari 2019 yang dibuat oleh Notaris Suhardi Hadi

Halaman 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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

Santoso, SH., tidak melibatkan Tergugat II, demikian juga surat pernyataan Tergugat I terhadap Tergugat II untuk menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07781/Juoglon seluas 150 M2 atas nama Tuturt Tergugat II atas terjadinya Utang Piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II juga tidak ada hubungannya dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat II karena ikatan hukum antara Tergugat I dengan tergugat II tidak ada hubungannya dengan perjanjian Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut Twrgugat II meminta agar dikeluarkan dalam perkara Aquo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari eksepsi dari Tergugat II ini berpendapat kalau dalam suatu Perkara atau Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya soal nanti apakah orang yang digugat tersebut mempunyai hubungan hukum atau ada keterkaitannya dengan persoalan atau masalah yang digugat, nanti akan ditentukan dalam pertimbangan dalam pokok perkara, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat Eksepsi dari Tergugat II yang meminta agar Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada pokoknya menyatakan kalau Penggugat pernah membeli sebidang tanah yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 07781/ Joglo sebagaimana dalam surat ukur Nomor: 02089/Joglo/2020 luas 150 M2 tanggal 23 Juni 2020 di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa kemudian ternyata menurut Penggugat dalam Gugatannya terhadap tanah yang dibeli Penggugat tersebut selain Tergugat I tidak menyelesaikan bangunan sebagaimana yang sudah diperjanjikan, Tergugat I juga telah Wanprestasi karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 07781/Joglo yang dititip pada Notaris/PPAT Suhardi Hadi Santoso, SH dijaminkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, padahal sesuai kesepakatan bidang tanah yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 07781/Joglo tidak boleh dipindahtangankan, sehingga menyebabkab Penggugat meminta agar Sertifikat tersebut dikembalikan kepada Penggugat juga meminta agar Penggugat dapat melanjutkan pembangunan rumah serta meminta juga ganti rugi baik materil maupun Immateril;

Halaman 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipihak lain Tergugat II dalam Jawabannya menyatakan menolak dalil-dalil dari Penggugat dalam Gugatannya dengan menyatakan kalau Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum atas Perikatan Jual Beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dengan menyatakan kalau pada saat terjadi perjanjian antara Tergugat II dengan Tergugat I yaitu Perjanjian mengenai sebidang tanah yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 07781/Joglo, Tergugat II tidak mengetahui kalau antara Penggugat dengan Tergugat I memiliki perjanjian perikatan jual-beli (PPJB) sebagaimana dalam Akta Nomor: 65 tanggal 18 Februari 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil sebagaimana yang tertuang dalam Gugatannya telah mengajukan 31 (tiga puluh satu) buah bukti surat, sedangkan Tergugat II juga untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan 6 (enam) buah bukti surat dan 2 (dua) orang saksi, Turut Tergugat III telah pula mengajukan 1 (satu) buah bukti surat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak tersebut diatas ternyata terdapat bukti dari Tergugat II berupa bukti T.II-1 yang dalam keterangan bukti yang diajukan oleh Tergugat II menyatakan kalau Tergugat II membeli sebidang tanah yang merupakan sebahagian dari Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 3446/Joglo yang berupa Sertifikat induk yang kemudian dipecah dimana salah satunya seluas 150 M2 (Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor: 07781/Joglo) yang kemudian menjadi dasar Tergugat II menguasai Sertifikat Nomor: 07781/Joglo tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim setelah mempelajari bukti dari Tergugat II berupa bukti T.II-1 (Akta Perjanjian Pengikatan Jualn Beli Nomor: 141 tanggal 16 Oktober 2018 dihadapan Notaris Hadi Santoso, SH.) ternyata pihak yang mengadakan perjanjian jual-beli dari sebahagian tanah Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor: 3446/Joglo (Sertifikat Induk) dengan Tergugat I bukanlah Tergugat II melainkan orang yang bernama Nyonya SUGIATI dan selain itu berdasarkan bukti T.II-2 yang berupa bukti kwitansi pembayaran sejumlah uang sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) ternyata juga yang melakukan pembayaran adalah Ibu Sugiaty yang merupakan isteri dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena yang melakukan Perjanjian Jual-Beli tanah sebagaimana dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor: 141 tanggal 16 Oktober 2018 terhadap sebahagian tanah yang terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3446/Joglo (Sertifikat Induk) yang

Halaman 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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

menjadi dasar Tergugat II menguasai Sertifikat Nomor 07781/Joglo yang dituntut Penggugat supaya dikembalikan kepada Penggugat adalah Tergugat I dengan Nyonya Sugiaty maka menurut Majelis Hakim tanpa mempertimbangkan bukti-bukti lainnya berpendapat kalau Penggugat seharusnya mengikut sertakan Nyonya Sugiaty sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Gugatan Penggugat ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verlaar);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI

- Menolak Permohonan Provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaar);
- Menhukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.3.920.000,- (Tiga juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Rabu, tanggal 6 September 2023, oleh kami, Denny Tulangow, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Parmatoni, S.H. dan Toga Napitupulu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 18 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Irsyaf Lubis, S.H, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II dan tanpa dihadiri Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1022/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



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

Parmatoni, S.H.

Denny Tulangow, S.H., M.H..

Toga Napitupulu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Irsyaf Lubis, S.H.

Perincian biaya-biaya :

- PNPB.....Rp. 30.000.00;
- Proses Perkara.....Rp. 150.000.00;
- Panggilan.....Rp. 3.660.000.00;
- Redaksi.....Rp. 70.000.00;
- Materai.....Rp. 10.000.00; +

Jumlah.....Rp. 3.920.000.00. (Tiga juta Sembilan ratus
dua puluh ribu rupiah)