



**PUTUSAN**

Nomor 350/Pdt.G/2020/PN Cbi

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata gugatan pada pengadilan tingkat pertama, telah memberikan putusan berikut di bawah ini dalam perkara antara:

**GEGIK PRIYAMBODO**, bertempat tinggal di Kampung Cibedug, RT 001, RW 002, Desa Cibedug, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Susanto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor KHS & Rekan, beralamat di Jalan Abesin, Nomor 89, Kelurahan Cibogor, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2020, selanjutnya disebut **Penggugat**;

**L a w a n :**

- 1. ADEN DAHRI, S.H., M.Kn.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Veteran II, RT 04, RW 03, Desa Teluk Pinang, Kecamatan Ciai, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dadang Suprijatna, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Pusat Pelayanan Konsultasi dan Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas Djuanda, Bogor, Jalan Tol Ciawi, Nomor 1, Kotak Pos 35, Ciawi, Bogor, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2021, selanjutnya disebut **Tergugat I**;
- 2. LIE HARI WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Kebon Mangga IV, RT 010, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jajang Purkon, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum JP Winarta & Co, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Graha Kartika Pratama Pusparaya, Blok Fi, Nomor 13, RT 05, RW 09, Bojong Baru, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor 16922, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juni 2021, selanjutnya disebut **Tergugat II**;
- 3. RESTI RONALISKO, S.H., M.Kn.**, PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah, beralamat di Ruko Nirwana *Golden Park*, Blok A, Nomor 09, Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prio

Halaman 1 dari 77 hal. Put. No. 350/Pdt.G/2020/PN Cbi



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

Trisnoprasetyo, S.H., LL.M., Sp.N., Advokat pada Kantor Hukum Prasetio & Associates, beralamat di Jalan Ahmad Adnawijaya (Pendawa Raya), Blok A/2, RT 006, RW 006, Kelurahan Bantar Jati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor 16153, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2020, selanjutnya disebut **Tergugat III**;

d a n

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL/KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Desa Pakan Sari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, yang diwakili oleh Sepyo Achanto, S.H., M.H. (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jamaludin, S.H., M.H. (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor), dan kawan-kawan, beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2021, selanjutnya disebut **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah mendengarkan keterangan pihak-pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti;

Setelah memperhatikan segala sesuatunya yang terjadi selama proses persidangan dalam perkara ini berlangsung;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Register Nomor 350/Pdt.G/2020/PN Cbi, tanggal 25 November 2020, yang mengemukakan pada pokoknya:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas objek tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 26-10-1998, Nomor 8/Gadog/1998, tercatat atas nama Penggugat (bukti P-1);
2. Bahwa pada sekitar awal tahun 2017, Penggugat kedatangan Tergugat

Halaman 2 dari 77 hal. Put. No. 350/Pdt.G/2020/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang Penggugat kenal sebagai kawan, yang ingin menyewa tempat Penggugat untuk dipergunakan sebagai kantor Notaris dan PPAT (Tergugat I), hingga akhirnya Penggugat menyewakan tempat tersebut kepada Tergugat I sampai 2018;

3. Bahwa sekitar awal tahun 2018, Tergugat I mengatakan ingin membeli rumah dan tanah milik Penggugat, dan Penggugat mengatakan tidak berniat menjual tanah tersebut, akan tetapi dengan bujuk rayu dari Tergugat I yang terus menerus sehingga Penggugat termakan rayuan dari pada Tergugat I;

4. Bahwa Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I akan menjual tanah dan bangunan tersebut yang terletak di Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Bogor 16770, Kabupaten Bogor, tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 26-10-1998, Nomor 8/Gadog/1998, tercatat atas nama Penggugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

5. Bahwa selanjutnya Tergugat I meminjam sertifikat Penggugat dengan alasan untuk dilakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat), karena percaya kepada Tergugat I sebagai Notaris dan PPAT, Penggugat menyerahkan sertifikat tersebut kepada Tergugat I;

6. Bahwa beberapa bulan kemudian, tiba-tiba terbit Akta Kuasa Menjual dengan Nomor 20, pada tanggal 19 April 2018, yang dibuat oleh Tergugat I selaku Notaris, yang isinya terdapat pihak-pihak yaitu Tuan Gegik Priyambodo sebagai Pemberi Kuasa (Penggugat) dengan Tuan Lie Hary Wijaya sebagai Penerima Kuasa (Tergugat II), di mana akta tersebut penerima kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan hal-hal penawaran harga (negosiasi), menjual atau mengalihkan hak, menandatangani surat-surat dan akta-akta jual beli atau akta peralihan hak dan sejenisnya, atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 332/Gadog, Surat Ukur tanggal 26-10-1998, Nomor 8/Gadog/1998, melalui Notaris dari Kantor Tergugat I, tanpa pernah Penggugat menandatangani Akta Nomor 20 tertanggal 19 April 2018, sehingga Penggugat menduga ada mufakat yang tidak baik yaitu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga merugikan Penggugat (bukti P-2);

Bahwa Penggugat merasa terkejut atas kemunculan Akta Kuasa Menjual

Halaman 3 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 20, tanggal 19 April 2018 tersebut, karena Penggugat dan istri Penggugat tidak pernah membuat dan menandatangani akta kuasa tersebut, sehingga Penggugat menduga ada mufakat yang tidak baik yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang merugikan Penggugat;

7. Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, yang dibuat oleh Tergugat I, dijadikan dasar oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Resti Ronalisko, S.H., M.Kn (Tergugat III) dengan Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tertanggal 31-5-2018, tanpa hadirnya Penggugat, sehingga hal tersebut sangat merugikan Penggugat, karena jelas dasar transaksi jual beli adalah terang dan tunai, terang artinya dilakukan secara terbuka jelas subjek dan objek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya, sedangkan tunai berarti bayar seketika dan sekaligus, dibayarkan pajak-pajaknya tanda tangan akta jual beli untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya (bukti P-3);

8. Bahwa dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 216/2018, yang dibuat oleh Tergugat III, sehingga objek tanah dan bangunan Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Mega mendung, Bogor 16770, Kabupaten Bogor, tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadong, seluas 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi), telah beralih ke nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;

9. Bahwa objek tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Bogor 16770, Kabupaten Bogor, tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 26-10-1998, Nomor 8/Gadog/1998, masih dikuasai dan ditempati oleh Penggugat sampai saat ini gugatan diajukan;

10. Bahwa pada tanggal 6 bulan Januari tahun 2019, Penggugat bertemu dengan Tergugat I, selanjutnya Penggugat menanyakan perihal sertifikat Penggugat, dengan berbagai dalil Tergugat I bersilat lidah dengan Penggugat yang awam akan hukum, selanjutnya Tergugat I membuat Surat Pernyataan yang pada intinya akan membayar keseluruhan uang Penggugat pada tanggal 31 bulan Januari 2019 (31-1-2019) yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 6-1-2019 oleh Tergugat I di atas meterai sebesar Rp1.083.000.000,00 (satu miliar delapan puluh tiga juta rupiah)

Halaman 4 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(bukti P-4);

11. Bahwa pada kenyataannya Tergugat I tidak ada kabarnya, ditelepon sudah tidak pernah aktif kembali, sehingga Penggugat merasa dipermainkan oleh Tergugat I. setelah menelusuri berkaitan perkara *a quo* melalui Kuasanya, Penggugat berkirim surat ke Tergugat III pada tanggal 5 November 2020, yang pada intinya mempertanyakan berkaitan Akta Kuasa Menjual dengan Nomor 20, tanggal 19 April 2018, yang dibuat oleh Tergugat I dijadikan dasar oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk membuat akta jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Resti Ronalisko, S.H., M.Kn., (Tergugat III) dengan Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31-05-2018, tanpa hadirnya Penggugat, sehingga hal tersebut sangat merugikan Penggugat;

12. Bahwa akhirnya kami mendapatkan *copy* salinan dari karyawan Tergugat III Akta Kuasa Menjual dengan Nomor 20, tanggal 19 April 2018, yang dibuat oleh Tergugat I yang tidak ada tanda tangannya, baik dari Tergugat I maupun dari Penggugat dan Tergugat II, yang menyatakan kekagetannya setelah dicek ternyata Akta Kuasa tersebut hanya halaman 1 dan 2 tanpa ada halaman 3 maupun 4 yang ada tanda tangannya, sehingga ada kegagalan dalam proses Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31-05-2018, yang dibuat oleh Tergugat III;

13. Bahwa suatu perbuatan melawan hukum menurut Putusan *Hoge Raad* Tahun 1919 sebagai berikut:

Berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat itu sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan atau sikap hati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat, terhadap diri atau barang-barang orang lain;

Dalam putusan dipergunakan kata-kata 'atau', dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, artinya dengan terpenuhinya salah satu dari kriteria itu secara alternatif, terpenuhi pula untuk suatu perbuatan melawan hukum;

Oleh karena itu sangat beralasan hukum apabila Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Halaman 5 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan:

Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian;

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat sangat menimbulkan kerugian materiil dan kerugian immateril pada diri Penggugat, sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk dijual, sehingga akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

b. Kerugian immateril:

Bahwa kerugian immateril Penggugat adalah sebesar Rp1.000.00.000,00 (satu miliar rupiah) yang disebabkan akibat perbuatan Para Tergugat yang tidak memberikan kepada Penggugat sertifikat asli maupun rasa malu dan biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk mengurus masalah *a quo*;

14. Selanjutnya karena Tergugat I sudah tidak dapat dihubungi lagi *via* telepon, kemudian Penggugat mencari Tergugat I, akan tetapi selalu tidak pernah ketemu dengan terus menghindari Penggugat;

15. Bahwa oleh karena memang belum ada penyelesaian pembayaran atas tanah dan rumah milik Penggugat oleh Tergugat I, Penggugat masih tetap tinggal di atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW.03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Bogor 16770, Kabupaten Bogor, tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 26-10-1998, Nomor 8/Gadog/1998, tercatat atas nama Penggugat, hingga saat gugatan ini diajukan pun masih dihuni dan dikuasai oleh Penggugat sekeluarga;

16. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebagaimana uraian di atas, nyata-nyata Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang akibat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatannya menyebabkan kerugian bagi Penggugat, yakni objek rumah tinggal milik Penggugat rumah yang terletak di Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Bogor 16770, Kabupaten Bogor, tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 332, seluas 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 26-10-1998, Nomor 8/Gadog/1998, tercatat atas nama Penggugat, tidak bisa dijual karena ada permasalahan *a quo*;

17. Bahwa Tergugat III pun sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, nyata-nyata telah keliru dan telah melakukan kesalahan dalam peristiwa hukum pembuatan akta jual beli, karena peristiwa hukum tersebut digantungkan pada Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, yang tidak pernah Penggugat tanda tangani, tanpa Tergugat III melakukan cek dan *recheck* atas Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 tersebut, yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga akibat perbuatan melawan hukum tersebut merugikan diri Penggugat;

Seharusnya apabila sebagaimana diterangkan oleh Penggugat bahwa pembayaran belum terjadi pelunasan, yang artinya tidak memenuhi ketentuan dalam pembuatan akta jual beli, yakni terang dan tunai, seharusnya tidak timbul akta jual beli apabila Tergugat III teliti dan hati-hati (*quad non*) dalam tugasnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, tentunya Tergugat III tidak akan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 216/ 2018, tanggal 31-5-2018, tanpa hadirnya Penggugat;

Dengan demikian Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II pun telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang menjadi sebab kerugian bagi Penggugat;

18. Bahwa oleh karena peristiwa hukum jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat II, yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31-5-2018 tanpa hadirnya Penggugat di hadapan Tergugat III, adalah didasarkan pada suatu sebab/hal yang cacat hukum, yakni menggantungkan pada hal yang belum pasti, yakni Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karenanya seharusnya untuk dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31-5-2018, tanpa hadirnya Penggugat, yakni objek rumah tinggal milik Penggugat, rumah yang terletak

Halaman 7 dari 77 hal. Put. No. 350/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

di Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Bogor 16770, Kabupaten Bogor, tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog seluas 420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 26-10-1998, Nomor 8/Gadog/1998, tercatat atas nama Penggugat, oleh karena dasar jual belinya cacat hukum, maka objek tanah dan bangunan yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31-5-2018, tanpa hadirnya Penggugat yang cacat hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, harus pula dinyatakan cacat hukum dan sebagian konsekuensi hukumnya, atas objek tanah dan bangunan milik Penggugat, Sertifikat Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 26-10-1998, Nomor 8/Gadog/1998, harus dikembalikan kepada Penggugat seperti semula;

19. Bahwa agar putusan atas perkara ini tidak *illusioner*, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk meletakkan sita surat sertifikat asli atas objek tanah dan bangunan rumah tinggal milik Penggugat, Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Bogor 16770, Kabupaten Bogor, tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 26-10-1998, Nomor 8/Gadog/1998;

20. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 216/201, tanggal 31-5-2018 tanpa hadirnya Penggugat atas alamat Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Bogor 16770, Kabupaten Bogor, tercatat Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 26-10-1998, Nomor 8/Gadog/1998 cacat hukum, maka Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31-5-2018 tanpa hadirnya Penggugat yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat II, di hadapan Notaris/PPAT Tergugat III, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dinyatakan batal demi hukum;

21. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, yang menimbulkan kerugian moril dan materiil bagi Penggugat, maka sudah seharusnya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dihukum untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini secara tanggung renteng;

22. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi Penggugat, maka

Halaman 8 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kiranya putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, verzet, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, yang dibuat oleh Tergugat I adalah cacat hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum, serta batal demi hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 216/2018, pada tanggal 31-5-2018, yang dibuat oleh Tergugat III, adalah cacat hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum, serta batal demi hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita surat asli Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 26-10-1998, Nomor 8/Gadog/1998, Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Bogor 16770;
6. Menghukum Tergugat II atau siapa pun untuk mengembalikan surat asli Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 26-10-1998, Nomor 8/Gadog/1998, Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Bogor 16770, kepada Penggugat tanpa syarat apa pun, segera dan seketika setelah putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Memberikan izin Penggugat dapat mengajukan kembali Sertifikat Pengganti Kepada Turut Tergugat atas Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi), Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Bogor 16770, apabila Tergugat II atau siapa pun tidak mengembalikan sertifikat tersebut;
8. Menghukum Tergugat III untuk mencoret Akta Jual Beli Nomor 216/2018, pada tanggal 31-5-2018, yang dibuat oleh Tergugat III, Sertifikat Hak Milik

Halaman 9 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 332, seluas 420 m<sup>2</sup> dari daftar peralihan hak dalam Buku Besarnya;

9. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk mengganti kerugian materiil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), dan immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), secara tanggung renteng;

10. Memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh menjalankan putusan ini;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar 1.000.000,00 (satu juta rupiah) apabila tidak melaksanakan putusan tersebut;

12. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, *verzet*, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya, demikian juga dengan Para Tergugat hadir Kuasanya di persidangan, dan Turut Tergugat juga hadir Kuasanya di persidangan;

Menimbang bahwa seturut dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, dalam perkara ini telah dilakukan mediasi dengan dibantu oleh seorang Mediator bernama ANDRI FALAHANDIKA A, S.H.,M.H., (Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong);

Menimbang bahwa berdasarkan laporan dari Mediator tertanggal 27 April 2021, proses mediasi gagal, sehingga proses pemeriksaan perkara ini kembali dilanjutkan ke tahapan berikutnya;

Menimbang bahwa Penggugat telah membacakan gugatannya di persidangan, yang pada pokoknya Penggugat menyatakan tetap pada gugatan, dengan perubahan gugatan sebagaimana terdapat dalam surat tertanggal 8 Februari 2021, sebagai berikut:

Pada gugatan sebelumnya:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan ini ditujukan kepada:

2. Lie Hary Wijaya, beralamat di Jalan Kebon Mangga IV, RT 010, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Dalam perubahan gugatan:

Bahwa gugatan ini ditujukan kepada:

2. Lie Hari Wijaya, dahulu beralamat di Jalan Kebon Mangga IV, RT 010, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dan saat ini sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat pada angka 1 sampai dengan angka 22 pada halaman 2 sampai dengan halaman 8 dari gugatan Penggugat, kecuali kebenaran yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa titel gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cikopo Selatan, RT 005, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, tercatat dalam SHM Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup> (selanjutnya disebut objek sengketa);

Bahwa titel perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat adalah tidak tepat, hal ini dimaksud sebagaimana diuraikan dalam gugatannya, yang meliputi dalil gugatan pada:

- a. Angka 2 memuat dalil ".... Penggugat kedatangan Tergugat I yang Penggugat kenal sebagai kawan, yang ingin menyewa tempat Penggugat ...." (objek sengketa), kemudian pada Angka 10 Penggugat mendalilkan "..... Tergugat bersilat lidah dengan Penggugat yang awam akan hukum, selanjutnya Tergugat I membuat Surat Pernyataan yang pada intinya akan membayar keseluruhan uang Penggugat pada tanggal 31 bulan Januari 2019 (31-1-2019) yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 6-1-2019 oleh Tergugat I di atas meterai sebesar

Halaman 11 dari 77 hal. Put. No. 350/Pdt.G/2020/PN Cbi



Rp1.083.000.000,00 (satu miliar delapan puluh tiga juta rupiah) ....";

Dalil yang bertentangan sehingga saling mengaburkan, *in casu* Penggugat dalam *fundamentum petendi* tidak menguraikan secara jelas maksud gugatan pada angka 2 dan angka 10, *in casu* menyebutkan gugatannya bertitel gugatan perbuatan melawan hukum yang pada bagian apa dan bagian mana tidak disertakan *legal opinion*-nya;

**b.** Angka 3 memuat dalil ".... bujuk rayu dari Tergugat I yang terus menerus sehingga Penggugat termakan rayuan ....."

Adalah perbuatan materiil yang harus dibuktikan terlebih dahulu melalui instrument hukum pidana manakala Penggugat adalah sebagai Korban;

**c.** Angka 6 memuat dalil ".... tiba-tiba terbit Akta Kuasa Menjual dengan Nomor 20, pada tanggal 19 April 2018, yang dibuat oleh Tergugat I ....", yang diakui Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, merupakan juga perbuatan materiil yang harus dibuktikan terlebih dahulu melalui instrumen hukum pidana dan hukum kenotariatan *in casu* dalam Minuta Akta *a quo* Penggugat menanda tanganinya (*vide* Bukti TK-I/PR. Nomor 3.b);

**d.** Angka 7 memuat dalil "..... Akta Nomor 20, tanggal 19 April 2018 menjadi dasar Tergugat membuat Akta Jual Beli di hadapan Tergugat III yaitu Akta Jual Beli Nomor 216/2018 tertanggal 31-5-2018 tanpa hadirnya Penggugat ....", merupakan juga perbuatan materiil yang harus dibuktikan terlebih dahulu melalui instrumen hukum kenotariatan *in casu* Akta-Akta *a quo* dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat III selaku Notaris dan PPAT;

**e.** Angka 9 memuat dalil bahwa objek sengketa ".... masih dikuasai dan ditempati oleh Penggugat sampai saat ini gugatan diajukan ....", *mutatis mutandis* semestinya Penggugat melakukan tindakan upaya hukum pendahuluan untuk membuktikan proses-proses Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 (*vide* Bukti TK-I/PR Nomor 3.a, b dan c) yang didalilkan dibuat oleh Tergugat I menjadi alas hak objek sengketa tidak benar dalam proses penerbitannya;

**f.** Angka 11 memuat dalil "... Akta Kuasa menjual dengan Nomor 20 tanggal 19 April 2018 yang dibuat oleh Tergugat I dijadikan dasar oleh



Tergugat I dan Tergugat II untuk membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Resti Ronalisko, S.H., M.Kn. (Tergugat III) dengan Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31-5-2018, tanpa hadirnya Penggugat sehingga hal tersebut sangat merugikan Penggugat ...";

Dalil tersebut juga merupakan perbuatan materiil yang harus dibuktikan terlebih dahulu melalui instrumen hukum pidana dan hukum kenotariatan *in casu* penerbitan Akta Nomor 20, tanggal 19 April 2018, oleh Penggugat tidak dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu melalui Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Bogor untuk dilakukan *cross check*/koordinasi sebagai tindakan awal kebenaran dalam proses administrasi pejabat publik, sehingga mendapatkan bukti proses administrasi tentang perbuatan melawan hukum yang disangkakan Penggugat kepada Tergugat I;

g. Angka 12 memuat dalil "... kami mendapatkan *copy* salinan dari karyawan Tergugat III Akta Kuasa Menjual dengan Nomor 20, tanggal 19 April 2018, yang dibuat Tergugat I yang tidak ada tanda tangannya baik Tergugat I, dan Penggugat, dan Tergugat II ...";

Semakin jelaslah bahwa titel sangkaan Penggugat terhadap perkara perdata ini menempatkan titel dengan gugatan perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat, *in casu* Tergugat I disangkakan sebagai pembuat dan penerbit Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, dan Tergugat III sebagai penerbit Akta Nomor 216/2018, tanggal 31-5-2018, yang disinyalir tanpa hadirnya Penggugat haruslah dilakukan pemeriksaan pendahuluan melalui Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Bogor, untuk diperiksa bagaimana proses akta-akta *a quo* dibuat dan terbit;

Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut di atas, Penggugat sangatlah tidak tepat memberikan titel gugatan dengan perbuatan melawan hukum bagi profesi Notaris yang menjalankan fungsi, tugas dan perannya sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, di mana dalam:

- Pasal 1 angka 1 bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya;

- Pasal 15:

Ayat (1) bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan, dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;

Ayat (2) bahwa selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan foto kopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang;

Ayat (3) bahwa selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

Bahwa manakala Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I selaku Notaris, sesuai Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pihak yang berwenang untuk mengawasi tugas Notaris adalah Menteri, yakni Menteri Hukum dan HAM. Untuk

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



melaksanakan lebih lanjut pengawasan Notaris, Menteri membentuk Majelis Pengawas yang terdiri dari unsur Pemerintah, Organisasi Notaris, dan Ahli/Akademisi (Pasal 67 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Jabatan Notaris) dan HAM. Untuk melaksanakan lebih lanjut pengawasan Notaris, Menteri membentuk Majelis Pengawas yang terdiri dari unsur Pemerintah, Organisasi Notaris, dan Ahli/Akademisi (Pasal 67 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Jabatan Notaris);

Sesuai Pasal 68 Undang-Undang Jabatan Notaris, Majelis Pengawas Notaris terdiri dari Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, dan Majelis Pengawas Pusat. Majelis Pengawas Daerah merupakan pengawas Notaris pada tingkat pemeriksaan pertama, sehingga pihak yang dirugikan oleh Notaris melapor kepada Majelis Pengawas Daerah yang berkedudukan di Kabupaten atau Kota (Pasal 69 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris);

Bahwa berdasarkan argumen hukum Tergugat I di atas, selayaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuurum libelum*) yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum serta merta memperhitungkan ganti kerugian adalah tidak tepat, justru Tergugat I-lah yang telah dirugikan oleh Penggugat (yang pada bagian konvensi dan rekonvensi akan Tergugat I uraikan);

Bahwa perbuatan melawan hukum yang mana dimaksud Penggugat adalah tidak tepat dalam mendalilkannya disertai dengan ganti kerugian dengan pertimbangan hukum berdasarkan Putusan *Hoge Raad* tahun 1919 adalah sebagai berikut sebagaimana:

a. Penggugat pada angka 2, memuat dalil: "... Penggugat kedatangan Tergugat I yang Penggugat kenal sebagai kawan, yang ingin menyewa tempat Penggugat ...." (objek sengketa), kemudian pada angka 10, Penggugat mendalilkan pula "..... Tergugat bersilat lidah dengan Penggugat yang awam akan hukum, selanjutnya Tergugat I membuat surat pernyataan yang pada intinya akan membayar keseluruhan uang Penggugat pada tanggal 31 bulan Januari 2019 (31 1-2019) yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 6-1-2019 oleh Tergugat I di atas meterai sebesar Rp1.083.000.000,00 (satu miliar delapan puluh tiga juta rupiah) ....";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalil yang bertentangan kerugian materiil mana yang dimaksud Penggugat hingga memperhitungkan senilai Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateril senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sementara Penggugat mendalilkan Tergugat I pada dalil gugatan angka 2 objek sengketa untuk disewa Tergugat I, pada dalil angka 10 adanya pernyataan akan dibayarkan keseluruhannya kepada Penggugat sebesar Rp1.083.000.000,00 (satu miliar delapan puluh tiga juta rupiah), kekaburan argumen hukum Penggugat ini menempatkan dua masalah hukum yaitu perihal sewa menyewa dan jual beli;

b. Kemudian pada angka 6 memuat dalil "..... tiba-tiba terbit Akta Kuasa Menjual dengan Nomor 20 pada tanggal 19 April 2018, yang dibuat oleh Tergugat I .....", yang diakui Penggugat tidak pernah menandatangani, namun Akta *a quo* didalilkan pada angka 7 ".... Akta Nomor 20, tanggal 19 April 2018 menjadi dasar Tergugat II membuat Akta Jual Beli di hadapan Tergugat III, yaitu Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tertanggal 31-5-2018 tanpa hadirnya Penggugat ...." namun objek sengketa sebagaimana pada angka 9, memuat dalil "..... masih dikuasai dan ditempati oleh Penggugat sampai saat ini gugatan diajukan .....", kemudian angka 11 memuat dalil "... Akta Kuasa Menjual dengan Nomor 20, tanggal 19 April 2018, yang dibuat oleh Tergugat I dijadikan dasar oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Resti Ronalisko, S.H., M.Kn. (Tergugat III) dengan Akta Jual Beli Nomor 216/2018 tanggal 31-5-2018 tanpa hadirnya Penggugat, sehingga hal tersebut sangat merugikan Penggugat ...";

Bagaimana menempatkan Tergugat I yang membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, yang minutanya jelas ditandatangani Penggugat dan Tergugat II (vide Bukti TK-I/PR Nomor 3.b);

Bahwa Tergugat I yakin Tergugat III yang tentunya menaati Undang-Undang Jabatan Notaris dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31-5-2018 sesuai dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, hal ini sebagai bukti Turut Tergugat dapat memprosesnya untuk dibalik nama, *in casu* proses pembuatan dan penerbitan Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31-5-2018 sepatutnya dan selayaknya

Halaman 16 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II, namun manakala ternyata dalam Minuta Akta Jual Beli Nomor 216/2018 tanggal 31-5-2018, tidak terbukti ada tandatangan Penggugat sebagaimana didalilkan, maka itu sudah diluar perbuatan hukum Tergugat I secara tertib administrasi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa berdasarkan argumen hukum Tergugat I di atas, selayaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

4. Bahwa Tergugat I sangat menyesalkan sikap Penggugat dalam *fundamentum petendi*-nya tidak menyinggung sedikit pun perbuatan hukum dengan Tergugat II dalam membuat kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018 (*vide* Bukti TK-I/PR Nomor 2.a, b, c dan d) yang merupakan landasan hukum terbitnya Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 (*vide* Bukti TK-I/PR Nomor 3.a, b dan c), yang mengakibatkan sangat merugikan pihak Tergugat I juga Tergugat II bahkan Tergugat III;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengaburkan keberadaan Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, yang menjadi dasar terbitnya Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, sehingga menjadi alas hak Tergugat II untuk membalik nama objek sengketa ke atas nama Tergugat II di hadapan Tergugat III. *Mutatis mutandis* Penggugat terbukti telah mengaburkan peristiwa hukum yang semestinya terungkap dalam persidangan ini;

5. Bahwa gugatan Penggugat cacat materiil dengan tidak membubuhkan meterai, adapun pembubuhan meterai tersebut merupakan salah satu syarat yang penting dalam mengajukan suatu gugatan. Oleh karenanya, sudah sepantasnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong perkara a *quo* menyatakan gugatan Penggugat cacat formil:

a. Bahwa gugatan harus diajukan dan ditandatangani di atas meterai sesuai ketentuan yang mengatur. Hal tersebut merupakan suatu kewajiban menurut hukum dan harus dipatuhi pada saat mengajukan gugatan berdasarkan ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: "Dikenakan bea meterai atas dokumen yang berbentuk surat perjanjian dan surat-surat lainnya dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata";

b. Bahwa kewajiban penggunaan materai telah dikuatkan dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia Tahun 1986 pada butir 100, yang pada pokoknya mensyaratkan agar surat gugatan dibubuhi meterai yang cukup. Sejalan dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi seluruh Indonesia tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan besarnya batas penggunaan harga nominal yang dikenakan bea meterai dengan harga nominal meterai yang dikenakan dalam gugatan;

c. Bahwa menurut ahli hukum Dr. Lilik Mulyadi, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Menurut Teori Dan Praktik Peradilan Indonesia*, penerbit Djambatan, Februari 1997, halaman 46-47 yang pokoknya menyatakan menurut praktik peradilan pada dasarnya format atau syarat formal surat gugatan lazimnya berisikan hal-hal sebagai berikut, antara lain surat gugatan tersebut dimeterai;

d. Bahwa dengan terbuktinya gugatan *a quo* diajukan tanpa disertai dengan meterai yang pada dasarnya wajib disertakan sebelum Penggugat mengajukan gugatan diajukan sampai dengan pemeriksaan gugatan membuktikan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terbukti cacat formil. Oleh karena itu, gugatan tersebut tidak sah dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

e. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan dalil-dalil Tergugat I di atas, maka menurut hukum, gugatan Penggugat terbukti cacat formil karena tidak disertai dengan bea meterai, yang pada dasarnya wajib disertakan pada saat pengajuan gugatan *a quo* diajukan. Oleh karena itu, gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat I mohon agar dalil-dalil yang telah dijelaskan pada

Halaman 18 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





bagian eksepsi di atas merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

3. Bahwa pada dalil gugatan angka 1 halaman 2, Penggugat mendalilkan sebagai pemilik objek sengketa, namun Penggugat pada gugatan angka 8 halaman 4 mendalilkan pula bahwa objek sengketa telah beralih kepada Tergugat II, *mutatis mutandis* telah terjadi peralihan hak milik atas objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat II (*vide* Bukti TK-I/PR Nomor 4.a dan b);

Bahwa peralihan hak milik atas objek sengketa tersebut haruslah dilakukan pemeriksaan oleh Majelis Hakim dalam memutuskan perkara *a quo* yang seadil adilnya;

Bahwa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1457 dijelaskan, bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tanah dikategorikan sebagai benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506 Undang-Undang tersebut. Oleh karena itu, ketika membeli tanah, yang berpindah bukan objeknya, melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Transaksi menjadi batal bila terjadi ketidaksetujuan dalam perjanjian, kekhilafan atau adanya paksaan dalam menyetujui (Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

Kemudian untuk membuat perjanjian jual beli, tidak dapat dilakukan antara penjual dan pembeli saja. Mereka perlu Pejabat Negara dalam hal ini PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah;

Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 1 Juni 2018, Penggugat pernah menyatakan melepaskan segala hak atas tanah dan bangunan objek sengketa kepada Tergugat II (*vide* Bukti TK-I/PR Nomor 4.a) dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II pun telah menyatakan sebagai pemilik baru atas objek sengketa dengan cara membeli dari Penggugat (Vide Bukti TK-I/PR Nomor 4.b);

4. Bahwa pada dalil gugatan angka 2 halaman 2 sebagaimana didalilkan Penggugat adalah tidak benar, Tergugat I tidak pernah kenal dengan Penggugat, bahkan juga bukan kawan Tergugat I seperti yang didalilkan dalam gugatannya, yang benar adalah Penggugat melalui Pak Ade menawarkan objek sengketa kepada Tergugat I untuk dibeli secara mengangsur/cicil, dan Pak Ade ini orang yang dikenal baik oleh Penggugat juga oleh Tergugat I;

5. Bahwa pada dalil gugatan angka 3 halaman 2 sebagaimana didalilkan Penggugat adalah tidak benar, yang sebenarnya adalah Penggugat yang menawarkan objek sengketa kepada Tergugat I melalui Pak Ade untuk membelinya;

6. Bahwa pada dalil gugatan angka 4 halaman 2 sebagaimana didalilkan Penggugat adalah tidak benar, yang sebenarnya adalah Penggugat menawarkan objek sengketa melalui Pak Ade, jika Tergugat I yang beli, harganya sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah);

7. Bahwa dalil gugatan angka 5 halaman 2 dan 3 sebagaimana diuraikan Penggugat adalah tidak benar, Tergugat I tidak pernah meminjam sertifikat objek sengketa kepada Penggugat, bahkan diketahui sertifikat objek sengketa ketika itu tidak dalam dikuasai Penggugat, sertifikat objek sengketa itu berada di Bank Perkreditan Rakyat Rama Ganda (vide Bukti TK-I/PR Nomor 5) (selanjutnya disebut BPR) di Ciawi Kabupaten Bogor sebagai agunan/jaminan pinjaman Penggugat, yang posisinya akan disita/disegel oleh pihak BPR karena sudah kategori kredit macet;

Bahwa kemudian Penggugat bersama Tergugat II melakukan pelunasan ke BPR, dan agunan/jaminan atas sertifikat objek sengketa langsung dibawa oleh Tergugat II dengan persetujuan Penggugat. *In casu* tidak mungkin Tergugat II membayarkan tunggakan kredit macet di BPR tanpa membawa/menguasai sertifikat objek sengketa milik Penggugat dan Penggugat pun tentunya sudah menyetujuinya;

8. Bahwa dalil gugatan angka 6 halaman 3 sebagaimana diuraikan Penggugat adalah tidak benar, bahwa sebelum proses pengambilan dan pelunasan pinjaman Penggugat ke BPR, Tergugat I telah melakukan pertemuan dahulu bersama Penggugat dan Tergugat II, untuk bicarakan

Halaman 20 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagaimana cara pinjaman serta cara pengembalian sertifikat objek sengketa di BPR, bahkan Penggugat tahu konsekuensinya jika pinjam dana kepada Tergugat II, hal ini sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19-4-2018 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II di hadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT (vide bukti TK-I/PR Nomor 2.a, b, c dan d);

Bahwa tertera/terurai klausul dalam akta pengakuan hutang *a quo* Penggugat berhutang kepada Tergugat II sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan akan dikembalikan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan akta ini dan sebagai iktikad baik Penggugat memberikan jaminan berupa sebidang tanah seluas 420 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi) sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 332/objek sengketa, namun sampai saat ini kewajiban Penggugat *a quo*, Tergugat I tidak mengetahui sudah diselesaikan apa belum;

Bahwa dalam Akta Pengakuan Hutang *a quo*, diuraikan pada huruf c: "Terhadap tanah yang dijadikan jaminan tersebut dibuatkan Akta Kuasa Menjual dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk melaksanakan transaksi jual beli atas tanah tersebut kepada pihak lain atau kepada dirinya sendiri, apabila ternyata sampai dengan jatuh tempo waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dinyatakan tersebut diatas ternyata Pihak Pertama tidak dapat memenuhi kewajibannya melunasi jumlah hutangnya tersebut di atas";

Bahwa sebagaimana telah ditentukan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19-4-2018 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II di hadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT, kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat II melakukan pembuatan Kuasa Menjual (vide Bukti TK-I/PR Nomor 3.a) yang maksudnya untuk menjaga-jaga manakala dalam waktu 3 (tiga) bulan Penggugat tidak dapat mengembalikan hutangnya kepada Tergugat II, *mutatis mutandis* Akta Kuasa Menjual tidak secara tiba-tiba terbit namun didasari oleh Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II, juga ditandatangani secara sadar, akal sehat, dan sehat jasmani, maupun rohani, di hadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT yang disaksikan oleh Ny. Siti Yuni Hastuti. (vide bukti TK-I/PR Nomor 2.b);

*Mutatis mutandis* bagaimana Penggugat dalam gugatannya menyatakan: "... menduga ada mufakat yang tidak baik yaitu perbuatan melawan hukum

Halaman 21 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga merugikan Penggugat", kemudian dinyatakan bahwa: "Penggugat merasa terkejut atas kemunculan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 tersebut....";

Bahwa telah Tergugat I uraikan sebagaimana tersebut di atas, di mana akta kuasa menjual adalah sebagai tindak perbuatan Penggugat dan Tergugat II ketika melakukan dan membuat kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, *mutatis mutandis* terbitnya Akta Kuasa Menjual didasarkan kepada akta pengakuan hutang, *in casu* tidak ada mufakat Penggugat dan Tergugat II untuk yang tidak baik oleh karena diketahui dan dialami oleh Penggugat sendiri;

Bahwa Tergugat I selaku Notaris/PPAT telah menjalankan fungsi, tugas dan perannya sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana telah Tergugat I uraikan/jelaskan pada bagian eksepsi;

Bahwa manakala Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I selaku Notaris/PPAT sebagaimana dalam Pasal 67 ayat (1) dan Pasal 68 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Penggugat seharusnya melakukan upaya pendahuluan untuk membuktikan proses tertib administrasi yang dilakukan Tergugat I tersebut kepada Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Bogor untuk melakukan pemeriksaan tertib administrasi dibuat dan diterbitkannya Akta Kuasa Menjual *a quo* yang disertai dengan Akta Pengakuan Hutang yang dibuatnya;

Bahwa berdasarkan argumen hukum Tergugat I di atas, selakanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

9. Bahwa dalil gugatan angka 7 halaman 3 sebagaimana diuraikan Penggugat adalah Tidak Benar, bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, yang dibuat oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku memenuhi syarat Tertib Administrasi Kenotariatan, yang ditandatangani kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat II (sebagai tindak lanjut dari Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, yang dibuat pula oleh Penggugat dan Tergugat II), adalah proses sebagaimana mestinya yang dapat/bisa menjadi dasar untuk proses pembuatan akta jual beli di Notaris mana pun, karena kuasa menjual

Halaman 22 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang di buat Tergugat I benar adanya, tidak ada tipu daya, tidak ada rekayasa dan tidak ada yang memalsukan tanda tangan Penggugat, semua mengalir atas dasar kesepakatan kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat II, dan pembuatan untuk akta jual beli atas dasar kuasa jual tidak perlu dihadiri Penggugat karena Penggugat sudah menyetujui dan menandatangani kuasa jual;

**10.** Bahwa dalil gugatan angka 8 halaman 4 sebagaimana diuraikan Penggugat, perihal proses peralihan nama/balik nama objek sengketa ke nama Tergugat III, tidak menjadi wewenang Tergugat I untuk menanggapi *in casu* Tergugat III dan Turut Tergugat-lah yang berkompeten memberikan penjelasan dan tanggapannya;

**11.** Bahwa dalil gugatan angka 9 halaman 4 sebagaimana diuraikan Penggugat perihal penguasaan objek sengketa oleh Penggugat dapat saja terjadi dan dilakukan, manakala Penggugat merasa masih memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut, namun demikian seluruh pihak dalam perkara *a quo* Haruslah Wajib menghormati proses pemeriksaan perkara *a quo* yang sedang berproses di persidangan Pengadilan Negeri Cibinong ini, tidak melakukan upaya-upaya intimidasi baik secara langsung ataupun tidak langsung sebagaimana terjadi dialami Tergugat I di kantornya di Jalan Veteran II, RT 04, RW 03, Desa Teluk Pinang, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

**12.** Bahwa dalil gugatan angka 10 halaman 4 sebagaimana diuraikan Penggugat adalah tidak benar, Penggugat tidak pernah sama sekali bertemu atau komunikasi dengan Tergugat I, begitu pula antara Tergugat I dengan Tergugat II dan tahu sertifikat telah di balik nama oleh Tergugat II;

**13.** Bahwa dalil gugatan angka 11 halaman 4 sebagaimana diuraikan Penggugat adalah tidak benar, secara teknis tertib administrasi terutama dalam rangka mengajukan gugatan, idealnya Penggugat semestinya melayangkan surat peringatan kepada Tergugat I karena Penggugat mengetahui alamat kantor Tergugat I di mana berada, hal ini sebagaimana Penggugat uraikan alamat Tergugat I dalam gugatannya;

**14.** Bahwa dalil gugatan angka 12 halaman 4 dan 5 sebagaimana diuraikan Penggugat adalah tidak benar, bahwa Akta Kuasa Menjual *a quo* yang Penggugat maksudkan adalah secara lengkap ditandatangani baik oleh Penggugat sendiri maupun oleh Tergugat II, sebagaimana bukti yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelak Tergugat I ajukan dalam persidangan ini (vide bukti TK-I/PR Nomor 3.a,b dan c);

Bahwa manakala yang Penggugat maksudkan ketidaklengkapan hanya halaman 1 dan halaman 2 tanpa ada halaman 3 maupun 4 yang ada tanda tangannya, dapat saja terjadi karyawan Tergugat III tidak memberikan secara lengkap dan itu bisa saja terjadi, namun berdasarkan bukti akta dan minuta yang ada pada Tergugat I, sangatlah lengkap dan asli secara keseluruhan (vide bukti TK-I/PR No. 3.a, b dan c);

**15.** Bahwa dalil gugatan angka 13 halaman 4 dan 5 sebagaimana diuraikan Penggugat perihal tuntutan ganti kerugian adalah sangat tidak tepat *in casu* Penggugat juga telah menerima sejumlah keuangan baik dari Tergugat I juga Tergugat II tidaklah terbukti adanya kerugian materil maupun immateril, *in casu* Penggugat sebagaimana dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, telah menerima uang dari Tergugat II dalam hal untuk pembayaran ke pihak BPR agar sertifikat objek sengketa dapat ditarik sehingga objek sengketa tidak dilakukan penyitaan atas kredit macet Penggugat, sehingga sertifikat objek sengketa dalam penguasaan Tergugat II;

**16.** Bahwa dalil gugatan angka 14 halaman 6 sebagaimana diuraikan Penggugat kesulitannya mencari Tergugat I sangatlah tidak tepat, Tergugat I adalah pejabat publik yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diharuskan memasang plang nama selaku Notaris/PPAT, di mana pun beralamat kantor, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat, Tergugat I sulit ditemukan, bahwa perlu menjadi catatan bagi Tergugat I ketika Penggugat hendak menemui selalu menggunakan tenaga orang atas perintahnya yang melakukan cara caranya dengan mengintimidasi dan mengancam Tergugat I sehingga Tergugat I merasa penting untuk menjaga diri. Penggugat tidak pernah secara pribadi menemui Tergugat I atau janji dengan Tergugat I untuk mengadakan pertemuan secara *principal*, karena Tergugat I pun ada yang perlu dibicarakan bahkan dimintakan kepada Penggugat untuk mengembalikan pengeluaran yang telah Tergugat I keluarkan terkait rencana pembelian objek sengketa sebelumnya, baik berupa biaya pembayaran uang muka dan pembayaran kepada BPR, juga renovasi yang telah dikeluarkan maupun perlengkapan fasilitas kantor bahkan berkas-berkas yang masih berada di dalam objek sengketa, yang secara paksa oleh Penggugat dikuasai tanpa Tergugat I diberikan hak untuk

Halaman 24 dari 77 hal. Put. No. 350/Pdt.G/2020/PN Cbi



merapihkan berkas-berkas yang ada dalam objek sengketa untuk Tergugat I pindahkan;

**17.** Bahwa dalil gugatan angka 15 halaman 6 sebagaimana diuraikan Penggugat, menjadikan posisi *fundamentum petendi* semakin tidak jelas, *in casu* Penggugat mendalihkan: "... belum ada penyelesaian pembayaran atas tanah dan rumah milik Penggugat ...", sementara Penggugat sendiri yang menyelesaikan kewajibannya sebagaimana tertuang seharusnya dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 19 tanggal 19 April 2018 tidak dilaksanakan dalam waktu 3 (tiga) bulan, *mutatis mutandis* Tergugat II yang memiliki hak atas jaminan sertifikat objek sengketa merasa kepentingan terhadap objek sengketa untuk dikuasai olehnya;

**18.** Bahwa dalil gugatan angka 16 halaman 6 sebagaimana diuraikan Penggugat, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I selaku Notaris/PPAT yang memproses dan menerbitkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, dan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, *in casu* sesuai bukti-bukti yang diajukan Tergugat I sudah memenuhi syarat materiil dan syarat formil dalam penerbitan akta oleh Notaris/PPAT *mutatis mutandis* Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, dan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, haruslah dalam pemeriksaan gugatan Penggugat ini dinyatakan sah menurut hukum;

Bahwa perkara terbitnya Akta Jual Beli Nomor 216/2008, tanggal 31 April 2018 yang disinyalir tanpa hadirnya Penggugat, Tergugat I dalam hal ini memberikan pendapatnya, yaitu sebagai berikut:

**a.** Bahwa memperhatikan masa waktu tenggang waktu antara Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tertanggal 19 April 2018 (*vide* Bukti TK-I/PR Nomor 2.a) dengan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tertanggal 19 April 2018 (*vide* Bukti TK-I/PR Nomor 3.a) adalah pada hari dan tanggal yang sama adalah rentang waktu yang dimungkin, artinya ketika Penggugat mengakui adanya hutang kepada Tergugat II, sudah sewajarnya Tergugat II untuk menjamin dana yang diterima Penggugat, sesuai isi Akta Pengakuan Hutang yaitu sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada hari itu juga Penggugat dan Tergugat II melalui Tergugat I membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa manakala memperhatikan masa waktu dari isi ketentuan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018 produk Tergugat I dengan terbitnya Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31 April 2018 produk Tergugat III, terdapat masalah masa waktu, yaitu pada Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018 (*vide* bukti TK-1/PR No. 2.a), dalam Pasal 1, huruf c, ditentukan bahwa terhadap tanah yang dijadikan jaminan tersebut dibuatkan akta kuasa menjual dari pihak pertama kepada pihak kedua, akta mana akan dipergunakan oleh pihak kedua untuk melaksanakan transaksi jual beli atas tanah tersebut kepada pihak lain atau kepada dirinya sendiri, apabila ternyata sampai dengan jatuh tempo waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dinyatakan tersebut diatas ternyata pihak pertama tidak dapat memenuhi kewajibannya melunasi jumlah hutangnya tersebut di atas. Sedangkan Akta Jual Beli Nomor 216/2018 yang diproses dan diterbitkan Tergugat II adalah pada tanggal 31 April 2018;

Bahwa mengundang pertanyaan bagi Tergugat I, bagaimana Tergugat III selaku Notaris/PPAT mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31 April 2018, sementara menurut Pasal 1 huruf c dalam Akta Pengakuan Hutang (yang tidak Penggugat akomodir dalam gugatan sebagai objek *posita* gugatannya) mengatur "..... apabila ternyata sampai dengan jatuh tempo waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dinyatakan tersebut di atas ternyata pihak pertama tidak dapat memenuhi kewajibannya melunasi jumlah hutangnya" dapat menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 216/2018, pada tanggal 31 April 2018, yang catatan hukumnya belum jatuh tempo. *Mutatis mutandis* Akta Beli Nomor 216/2018, pada tanggal 31 April 2018 adalah prematur selayak dapat dinyatakan batal demi hukum;

19. Bahwa dalil gugatan angka 17 halaman 6 sebagaimana diuraikan Penggugat bahwa Tergugat I tegaskan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, yang dibuat oleh Tergugat I telah diproses sesuai ketentuan yang diatur dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018;

Bahwa Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018 (*vide* bukti TK-1/PR No. 2.a, b, c dan d) oleh Penggugat tidak disertakan sebagai perbuatan hukum Penggugat bersama Tergugat II di hadapan Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta, *mutatis mutandis* kualitas gugatan menjadi

Halaman 26 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tidak jelas, *in casu* Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, tidaklah berdiri sendiri sebagai dasar pertimbangan hukum;

Bahwa kemudian bagaimana Tergugat I mau membayar/melunasi pembelian objek sengketa yang ditawarkan kepada Tergugat I melalui Pak Ade, sementara Penggugat sendiri tidak segera menyelesaikan kewajibannya dengan Tergugat II, sehingga manakala apabila telah diselesaikan kewajibannya kepada Tergugat II, sudah dapat diperkirakan Tergugat I akan menyelesaikan pembayarannya, namun di sisi lain juga Penggugat telah datang ke lokasi objek sengketa dan mengusir Tergugat I untuk keluar dari objek sengketa, tanpa memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk mengeluarkan fasilitas kantor dan berkas-berkas dari kantor untuk dipindahkan;

**20.** Bahwa dalil gugatan angka 18 halaman 7 sebagaimana diuraikan Penggugat adalah alasan hukum yang sangat tidak tepat Penggugat menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, justru Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 yang dibuat dan diterbitkan Tergugat I telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil terbitnya suatu akta produk Notaris/PPAT;

**21.** Bahwa dalil gugatan angka 19 halaman 7 dan 8 sebagaimana diuraikan Penggugat, Tergugat I dalam hal ini menyerahkan kepada pertimbangan Majelis Hakim untuk mengabulkan atau menolak sita terhadap surat sertifikat objek sengketa;

**22.** Bahwa dalil gugatan angka 20 halaman 8 sebagaimana diuraikan Penggugat, Tergugat I dalam hal memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk mempertimbangkan kedudukan masing-masing Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31 April 2018, dengan mempertimbangkan pula Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, sehingga diharapkan putusan yang kelak dikeluarkan adalah putusan yang seadil-adilnya;

**23.** Bahwa dalil gugatan angka 21 halaman 8 sebagaimana diuraikan Penggugat, tidak sewajarnya Tergugat I dihukum untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini secara tanggung renteng, *in casu* Tergugat I dalam pemeriksaan perkara yang dipimpin Ketua dan Anggota Majelis Hakim, Tergugat I telah mampu membuktikan fungsi dan tugasnya selaku



Notaris yang menjalankan profesinya sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris;

**24.** Bahwa dalil gugatan angka 22 halaman 8 sebagaimana diuraikan Penggugat, bahwa oleh karena jawaban Tergugat I ini berdasarkan bukti-bukti yang cukup yang kelak diajukan ke hadapan Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim selaku pemeriksa dan memutuskan perkara perdata *a quo* selayaknya untuk tidak dipenuhi putusan dalam perkara dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Rekonvensi:

**1.** Bahwa dalam rekonvensi ini perlu disampaikan perubahan status pihak dalam perkara gugatan rekonvensi, yaitu:

- Pada konvensi: Tergugat I, dalam rekonvensi: Penggugat Rekonvensi;
- Pada konvensi: Penggugat, dalam rekonvensi: Tergugat Rekonvensi I;
- Pada konvensi: Tergugat II, dalam rekonvensi: Tergugat Rekonvensi II;
- Pada konvensi: Tergugat III, dalam rekonvensi: Tergugat Rekonvensi III;
- Pada konvensi: Turut Tergugat, dalam rekonvensi: Turut Tergugat Rekonvensi;

**2.** Bahwa mohon apa yang telah Penggugat Rekonvensi kemukakan pada bagian eksepsi dan bagian jawaban pokok perkara, dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian rekonvensi ini;

**3.** Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pihak yang dirugikan atas pembelian objek sengketa yang ditawarkan Tergugat Rekonvensi I pada tahun 2018 melalui perantara Pak Ade sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah);

**4.** Bahwa Penggugat Rekonvensi karena saat itu kantor lama sudah habis masa kontraknya, maka di survei-lah objek sengketa *a quo*, dan ketika dilakukan survei sebenarnya Penggugat Rekonvensi tidak begitu minat, oleh karena objek sengketa yang ditawarkan berbentuk rumah tinggal dan





memerlukan renovasi agar memenuhi syarat sebagai Kantor Penggugat Rekonvensi;

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi I dan perantara Pak Ade diperbolehkan menempati objek sengketa untuk dibeli dengan cara pembayaran bertahap, yang diperhitungkan telah  $\pm$  Rp417.000.000,00 (empat ratus tujuh belas juta rupiah) yang dibayarkan baik secara transfer melalui rekening BCA (*vide* Bukti K-I/PR Nomor 6) namun ada pula yang dibayarkan secara *cash* berkuitansi;

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi perlu mengadakan perbaikan/renovasi terhadap objek sengketa agar fasilitas ruangan dan tata letak bagian luar dan dalam objek sengketa lebih pantas menjadi kantor, dan hal ini disetujui oleh Tergugat Rekonvensi I, dan dalam renovasi tersebut Penggugat Rekonvensi telah menghabiskan biaya sebesar Rp70.119.000,00 (tujuh puluh juta seratus sembilan belas ribu rupiah) (*vide* Bukti TK-I/PR Nomor 7);

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi pernah diusir oleh Tergugat Rekonvensi I dari objek sengketa tanpa bisa mengambil atau memindahkan barang-barang/fasilitas kantor hingga saat ini, barang-barang tersebut meliputi:

a. Mesin foto kopi seharga Rp13.460.832,00 (tiga belas juta empat ratus enam puluh ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah) (*vide* bukti TK-I/PR Nomor 8.a);

b. Sekat kayu jati, satu set kursi jati, satu set meja *meeting*, satu set meja *office* taksiran harga sekitar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) (*vide* bukti TK- I/PR Nomor 8.b);

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi berharap oleh karena masalah objek sengketa dalam jaminan BPR, *mutatis mutandis* Tergugat Rekonvensi I berusaha mencari penyelesaiannya, yaitu melalui Tergugat Rekonvensi II dengan harapan dapat memberikan bantuan berupa peminjaman dana, namun Tergugat Rekonvensi II inginnya sertifikat objek sengketa dibaliknamakan ke atas nama Tergugat Rekonvensi II;

9. Bahwa ketika itu Tergugat Rekonvensi I memberikan keyakinan kepada Penggugat Rekonvensi bahwa Penggugat Rekonvensi jangan khawatir mengenai pinjaman dari Tergugat Rekonvensi II yang waktunya 1 (satu) bulan, karena Tergugat Rekonvensi I ada jalan lain, yang menurut Tergugat Rekonvensi I akan cair dari Bank Mandiri sebesar Rp800.000.000,00 (delapan



ratus juta rupiah);

**10.** Bahwa setelah dilakukan pembicaraan lebih lanjut, pada akhirnya disepakati Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, dan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, yang dibuat di hadapan Penggugat Rekonvensi dengan memenuhi ketentuan yang berlaku sebagai Notaris/PPAT, dan dengan biaya honorarium pembuatan kedua akta tersebut belum dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi II juga Tergugat Rekonvensi I;

Bahwa Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II mengadakan perikatan Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018 (*vide* bukti TK-1/PR Nomor 2.a, b, c dan d), dan sebagaimana jaminan dalam isi dari Akta Pengakuan Hutang *a quo* yaitu diuraikan dalam huruf c, bahwa "Terhadap tanah yang dijadikan jaminan tersebut dibuatkan Akta Kuasa Menjual dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk melaksanakan transaksi jual beli atas tanah tersebut kepada pihak lain atau kepada dirinya sendiri, apabila ternyata sampai dengan jatuh tempo waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dinyatakan tersebut diatas ternyata Pihak Pertama/Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya melunasi jumlah hutangnya tersebut diatas";

*Mutatis mutandis* Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II menyepakati membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 (*Vide* Bukti TK-1/PR Nomor 3.a, b dan c), yang sekaligus dibuatkan oleh Penggugat Rekonvensi, atas permintaan kedua belah pihak yaitu Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II;

**11.** Bahwa setelah adanya kesepakatan tersebut, Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II menuju BPR, di mana sertifikat objek sengketa dijamin, untuk dilakukan pelunasan kewajiban tunggakan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) begitu yang didengar Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II, dan kemudian setelah tunggakan diselesaikan, sertifikat objek sengketa diterima oleh Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II, *in casu* Penggugat Rekonvensi belum pernah menerima juga mempelajari sertifikat objek sengketa yang sudah dibayarkan baik uang muka maupun biaya-biaya yang timbul terkait objek sengketa sampai saat



ini, sehingga menimbulkan kerugian materiil dan immateril bagi Penggugat Rekonvensi;

**12.** Bahwa Penggugat Rekonvensi awalnya tidak mengetahui objek sengketa telah dibalik nama dari nama Tergugat Rekonvensi I ke atas nama Tergugat Rekonvensi II, dan Penggugat Rekonvensi mendapat informasi dari karyawannya bahwa Tergugat Rekonvensi I mengajukan laporan di Polsek Ciawi, dan menerangkan bahwa objek sengketa *a quo* adalah atas nama Tergugat Rekonvensi I dan bahkan masih dikuasainya;

**13.** Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak memahami mengapa Tergugat Rekonvensi III dapat memproses dan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31 April 2018 tanpa mempertimbangkan isi ketentuan dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, pada huruf c, bahwa: "Terhadap tanah yang dijadikan jaminan tersebut dibuatkan Akta Kuasa Menjual dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk melaksanakan transaksi jual beli atas tanah tersebut kepada pihak lain atau kepada dirinya sendiri, apabila ternyata sampai dengan jatuh tempo waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dinyatakan tersebut di atas ternyata Pihak Pertama/Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya melunasi jumlah hutangnya tersebut di atas";

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 216/2018 yang diterbitkan pada tanggal 31 April 2018 oleh Tergugat Rekonvensi III adalah belum jatuh tempo Tergugat Rekonvensi I dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat Rekonvensi I sebagaimana ditentukan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018 (*vide* Bukti TK-I/PR Nomor 2.a);

*Mutatis mutandis* sangat *premature* Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31 April 2018 yang dibuat dan diterbitkan Tergugat Rekonvensi III, *in casu* dapat dibatalkan dalam putusan perkara ini, dengan pertimbangan hukum belum melebihi masa jatuh tempo waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, tersebut di atas ternyata pihak Tergugat Rekonvensi I tidak dapat memenuhi melunasi jumlah hutangnya;

**14.** Bahwa Penggugat Rekonvensi dalam *fundamentum petendi* rekonvensi *a quo* telah mengalami kerugian materiil dan immateril yaitu sebagai berikut:

a. Kerugian materiil yang dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi I:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Pembayaran bertahap pembelian obyek sengketa ...  
Rp417.000.000,00
  - 2) Biaya renovasi objek sengketa ..... Rp70.000.000,00
  - 3) Mesin fotokopi (yang berada dalam objek sengketa) ....  
Rp13.460.832,00
  - 4) Sekat kayu jati, satu set kursi jati, satu set meja *meeting*,  
satu set meja *office* (ada di objek sengketa) ..... Rp50.000.000,00
- Jumlah Rp550.460.832,00 (lima ratus lima puluh juta empat ratus enam puluh ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah);

b. Kerugian immateril yang dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II;

Bahwa kerugian immateril ini oleh Penggugat Rekonvensi dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II dengan pertimbangan:

- 1) Bahwa Tergugat Rekonvensi I telah melakukan intimidasi yang mengakomodir kepentingannya dalam mengajukan gugatan *a quo* kepada Penggugat Rekonvensi I ketika perkara sedang berproses mediasi, sehingga mengakibatkan tekanan lahir batin;
- 2) Bahwa Tergugat Rekonvensi II dengan semena-mena telah memproses balik nama objek sengketa di kala masa waktu jatuh tempo Tergugat Rekonvensi I untuk mengembalikan dananya belum jatuh tempo;

Bahwa dalam kerugian immaterial yang dialami Penggugat Rekonvensi ini dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II secara tanggung renteng yaitu sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk dibayarkan secara seketika kepada Penggugat Rekonvensi;

**15.** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari yang harus dibayar Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng, bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 32 dari 77 hal. Put. No. 350/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

16. Bahwa dikarenakan gugatan rekonvensi ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang cukup dan dapat dipertanggung jawabkan, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi dan cukup beralasan;
- Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah menurut hukum:
  - Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018;
  - Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp550.460.832,00 (lima ratus lima puluh juta empat ratus enam puluh ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah), secara seketika;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II untuk

Halaman 33 dari 77 hal. Put. No. 350/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

membayar kerugian immateril kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), secara seketika;

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika untuk setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Biaya perkara menurut hukum;

Atau apabila Majelis Hakim berpandangan lain dalam menerapkan keadilan yang hakiki, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya:

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;

## I. Gugatan kabur/keliru/tidak jelas (*obscur libel*)

1. Bahwa setelah Tergugat II membaca dan mempelajari substansi gugatan Penggugat, maka dalam jawaban ini perlu Tergugat II tegaskan substansi/dasar hukum yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur/keliru/tidak jelas, hal ini dapat Tergugat II sampaikan dengan pertimbangan dan alasan-alasan sebagai berikut:

2. Bahwa melihat gugatan Penggugat pada poin 6 bahwa beberapa bulan kemudian terbit Kuasa Menjual pada tanggal 19 April 2018, di mana Penggugat tidak pernah mengakui bahwa itu tanda tangan Penggugat adalah tidak benar. Karena Penggugat dan Tergugat I secara aktif menemui klien kami beberapa kali untuk melakukan negosiasi, dan melakukan beberapa tanda tangan kesepakatan harga yang ditanda tangani pada kuintansi bermeterai, bahkan akta tersebut juga ditanda tangani oleh Penggugat langsung di kantor Notaris Tergugat I;



Dengan demikian dasar hukum yang menjadi alasan Penggugat dalam gugatannya kabur/tidak jelas/keliru, dan oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi kabur/keliru/tidak jelas;

3. Bahwa selain alasan tersebut di atas, Penggugat dalam *posita* gugatannya pada poin 7 dan 8 bahwa sertifikat telah beralih nama atas nama Tergugat II, namun dalam *posita* gugatan tersebut, Penggugat tidak menjelaskan ketentuan pasal mana yang dilanggar oleh Tergugat dan Turut Tergugat III dalam menerbitkan balik nama SHM, ataupun ketentuan pasal mana yang bertentangan dengan diterbitkannya objek sengketa. Dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas;

4. Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut, gugatan Penggugat kabur/keliru/tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karena itu sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## II. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan fakta (*ongegrondd*)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya lebih menitikberatkan pada formalitas pengajuan gugatan PMH tanpa melihat latar belakang atau kejadian sebelumnya dimana antara Penggugat dan Tergugat I diduga melakukan persekongkolan jahat dengan cara memperdaya dan meminjam sejumlah uang dengan alasan sejumlah uang tersebut akan dikembalikan dengan jumlah yang lebih, namun pada kenyataannya setelah Tergugat II menyetorkan sejumlah uang Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Penggugat dan Tergugat I serta Istri Tergugat I (Erika). Dengan demikian terdapat ketidaksesuaian antara *posita* gugatan dengan fakta hukum di lapangan;

2. Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut, gugatan Penggugat tidak berdasarkan fakta (*ongegrondd*), oleh karena itu sudah selayaknya gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

III. Gugatan Penggugat melanggar asas kewenangan absolut pengadilan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan *posita* gugatan Penggugat poin 8 yang juga merupakan objek gugatan perbuatan melawan hukum dari Penggugat terhadap Tergugat II, yang pada intinya menyatakan Tergugat II di mana objek sengketa *a quo* telah beralih nama atas nama Tergugat II bahkan dalam SHM-nya pun sekarang sudah atas nama Tergugat II, sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2009;
2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2009 Pasal 47: Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;
3. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2009 Pasal 1 angka 10: "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum di atas, maka peradilan umum *c.q.* Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa perkara *a quo* dan melanggar asas kewenangan mengadili absolut pengadilan, oleh karenanya, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan bagian dalam pokok perkara. Tergugat II pada pokoknya menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang oleh Tergugat II secara terang dinyatakan benar;

Halaman 36 dari 77 hal. Put. No. 350/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

Uraian yang berisi tanggapan penolakan terhadap dalil-dalil Penggugat akan diuraikan secara rinci dalam bagian di bawah ini:

1. Bahwa apa yang telah kami uraikan pada tanggapan kami dalam Eksepsi sepanjang masih relevan mohon diberlakukan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II membantah seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatannya kecuali yang diakuiinya secara tegas;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat poin 6 yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan persekongkolan tidak baik sehingga merugikan Penggugat adalah tidak benar, justru kami menduga antara Penggugat dan Tergugat I telah sama-sama melakukan upaya dugaan persekongkolan jahat dengan melakukan tipu daya, meminjam sejumlah uang sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan menyimpan jaminan tanah *a quo* yang dalam komitmennya akan mengembalikan seluruhnya ditambah uang kelebihan kepada Tergugat II dalam tempo 1 bulan 1 minggu;
4. Bahwa Tergugat II sudah pernah melakukan musyawarah bersama yaitu agar Penggugat dan Tergugat I menyelesaikan pembayaran pinjaman uang tersebut, namun pihak Penggugat dan Tergugat I hanya berjanji akan menyelesaikannya;
5. Bahwa dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat poin 7 dan 8 yang menyatakan Tergugat II telah membaliknamakan SHM dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum secara keperdataan adalah sangat keliru;

## I. Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II secara keseluruhan;
2. Memberikan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya

Halaman 37 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat III mengajukan jawaban pada pokoknya:

## I. Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat adalah salah pihak (*error in persona*)

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat III adalah salah pihak (*error in persona*), karena Tergugat III bukanlah pihak dalam Akta Jual Beli 216/2018, tanggal 31 Mei 2018, melainkan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai Peraturan Jabatan PPAT), sebagai berikut:

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun";

2. Bahwa sebagai PPAT, berdasarkan ketentuan Pasal 23 Peraturan Jabatan PPAT di bawah ini:

"PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain";

Secara tegas dilarang menjadi pihak dalam akta yang dibuatnya;

Berdasarkan seluruh uraian eksepsi di atas, maka sudah sepatutnya menurut hukum agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 38 dari 77 hal. Put. No. 350/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)





II. Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa segala hal yang telah diuraikan Tergugat III pada bagian eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan termuat kembali pada bagian pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil, pernyataan, maupun petitum gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;

Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31 Mei 2018 (AJB) telah dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

3. Bahwa pembuatan AJB tersebut diawali dengan kedatangan saudara Lie Hari Wijaya (Tergugat II) ke kantor Tergugat III dan mengutarakan maksudnya untuk membuat AJB atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 332, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Megamendung, Kelurahan Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup>, berikut bangunan yang berada di atasnya (selanjutnya disebut sebagai objek sengketa);
4. Bahwa Tergugat II kemudian menyerahkan salinan asli sertifikat objek sengketa, dilengkapi dengan *copy* Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, yang dibuat di hadapan Aden Dahri, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor (Akta Kuasa), *copy* KTP dan NPWP atas nama Gegik Priyambodo (Penggugat), *copy* KTP dan NPWP atas nama Lie Hary Wijaya (Tergugat II);
5. Bahwa kemudian Tergugat III melakukan pengecekan atas sertifikat objek sengketa ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Turut Tergugat) dan mendapatkan keterangan bahwa objek sengketa pada waktu itu tidak sedang dijaminkan dan tidak dalam sengketa apapun sehingga berdasarkan keterangan tersebut Tergugat III menganggap dapat dibuat AJB;
6. Bahwa Akta Kuasa telah dibuat di hadapan Notaris adalah bukti yang sangat kuat dan diakui dengan tegas sebagai salah satu alat bukti yang sah berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga isinya tidak dapat diingkari lagi karena akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna berdasarkan ketentuan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa kemudian Penggugat yang menganggap belum menerima uang pembayaran harga jual beli dari Tergugat I, dan kemudian menyatakan tidak pernah merasa membuat serta menandatangani Akta Kuasa tersebut;

8. Bahwa setelah dilakukan pengecekan, dan sebelum AJB dibuat, Tergugat II membayar kewajiban penyetoran PPH sebesar Rp11.250.000,00 sebagaimana tertera dalam Surat Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor SKET 440/PHTB/WPJ.33/KP/0803/2018, tanggal 30 Mei 2018;

9. Bahwa adalah tidak benar apabila Penggugat dalam membuat AJB tidak memenuhi prinsip kehati-hatian;

10. Dalam hal ini pemberian kuasa telah dibuat berdasarkan adanya kesepakatan dan keinginan bersama antara kedua belah pihak dan timbulnya kata sepakat antara Penggugat dengan Tergugat II telah dibuat secara sadar dan tanpa tekanan dari pihak mana pun. Jikalau antara Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah ada kata sepakat sebelumnya, pastinya tidak pernah akan ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II. Oleh karenanya dalam hal ini unsur adanya kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian telah terpenuhi;

11. Di samping itu, perjanjian-perjanjian yang telah diadakan antara Penggugat dengan Tergugat juga telah memenuhi unsur suatu hal tertentu yaitu berupa jual beli saham, dan yang diperjanjikan pun bukan merupakan barang ataupun perbuatan yang dilarang berdasarkan ketentuan perundang-undangan maupun norma-norma yang berlaku di masyarakat;

12. Bahwa dengan demikian seluruh syarat sahnya perjanjian, baik syarat objektif maupun syarat subjektif telah terpenuhi dalam akta kuasa yang telah diadakan antara Penggugat dengan Tergugat, oleh karenanya berlaku mengikat selayaknya undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

13. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka tidak ada alasan hukum untuk menyatakan batal atau batal demi hukum terhadap AJB mengingat seluruh syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi;

Halaman 40 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



III. Dalam Provisi:

1. Bahwa sebagaimana Tergugat uraikan pada butir 1 dan 2 bagian eksepsi, tuntutan provisi Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat III adalah pihak dalam AJB, sehingga gugatan dikualifisir salah pihak (*error in persona*) dan sepatutnya untuk dinyatakan tidak diterima;
2. Bahwa tuntutan-tuntutan provisi menurut hukum tidak dapat dikabulkan karena seluruh hak dan wewenang yang ada pada Tergugat III timbul berdasarkan fakta hukum dan bukti-bukti autentik, sebaliknya seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat diajukan dengan iktikad buruk dan terkesan mengada-ada karena bertentangan dengan fakta hukum dan bukti-bukti autentik. Untuk itu Tergugat III menolak dengan tegas seluruh tuntutan Penggugat dalam provisinya;

Berdasarkan seluruh uraian Tergugat III tersebut di atas, terbukti bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasar atas fakta dan ketentuan-ketentuan hukum yang ada, untuk itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Tergugat mengajukan jawaban pada pokoknya:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Turut Tergugat;
  2. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* merupakan gugatan tentang adanya perbuatan melawan hukum, selaku demikian Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga telah melanggar hukum, maka Turut Tergugat menolak semua tuntutan dari Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat;
  3. Bahwa perlu untuk dipahami oleh Penggugat bahwa di samping Turut Tergugat tidak pernah melakukan tindakan yang melanggar hukum, tindakan administratif dalam menerbitkan, mencatat peralihan hak serta pembebanan hak sertifikat *in litis* adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *junctis* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, sehingga telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (*Algemene Behoorlijk Bestuur/Principle Of Good Administration*) sebagaimana yang diuraikan oleh W. Riawan Tjandra, S.H. dalam bukunya *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut Crinice Le Roy (*principle of good administration*) terutama asas kepastian hukum (*principle of legal security*) asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan oleh Koentjoro Purbopranoto, pada asas kebijaksanaan (*principle of sapiently*), sehingga Turut Tergugat tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (*willekeur*) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b;
- Bahwa proses penerbitan dan pencatatan peralihan serta pembebanan hak

Halaman 42 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat *in litis* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *junctis* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 sehingga:

1. Telah sesuai dengan asas legalitas;
2. Tidak berbuat sewenang-wenang (*detournement de pouvoir*);
3. Tidak berbuat sekehendak hati (*willekeur*);
4. Sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

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

1. Menerima jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap jawaban dari Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik, kemudian Para Tergugat telah mengajukan duplik sebagaimana terdapat dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

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

- Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 332, Desa/Kelurahan Gadog, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998 (bukti P-1) fotokopi dari fotokopi;
- Fotokopi Surat Nomor 01/KHS-P.Pdt/XI/20, tanggal 5 November 2020 (bukti P-2) fotokopi dari fotokopi;
- Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 (bukti P-3)

Halaman 43 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fotokopi dari fotokopi;

- Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 216/2020, tanggal 31 Mei 2018 (bukti P-4) sesuai dengan aslinya;
- Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 6 Januari 2019 yang ditandatangani oleh Aden Dahri (bukti P-5) sesuai dengan aslinya;
- Gambar foto (bukti P-6) sesuai *print out*;
- Gambar foto (bukti P-7) sesuai *print out*;
- Gambar foto (bukti P-8) sesuai *print out*;
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 332, Kabupaten Bogor, Kecamatan Megamendung, Desa/Kelurahan Gadog, Provinsi Jawa Barat (bukti P-9) fotokopi dari fotokopi;
- Fotokopi Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.11/PB-09/CW/PS/TRB/2000, Reg. No. 648.11/PM-50/CW/PS/2000, tanggal 30 Juni 2000 (bukti P-10) fotokopi dari fotokopi;
- fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, atas nama Abdul Wahid Ardi (bukti P-11) sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat mengajukan Saksi-Saksi, yaitu:

1. Saksi Misbah, yang menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa seingat Saksi, Penggugat tinggal di rumah yang saat ini ditempatinya sejak tahun 2016;
- Bahwa Penggugat membeli rumah itu dari Pak Octa, di mana dahulu Saksi yang menjadi perantara saat terjadi jual beli;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat I sebagai Notaris, dahulu pada tahun 2018 seingat Saksi, Tergugat I pernah tinggal di rumah Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat I tinggal di rumah itu mengontrak;
- Bahwa Tergugat I tinggal dengan mengontrak di rumah itu selama 1 (satu) tahun, jadi Tergugat I meninggalkan rumah itu pada tahun 2019;
- Bahwa saat ini yang menempati dan menguasai objek sengketa adalah Penggugat;

Halaman 44 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tempat tersebut dari Saksi kecil sudah ada bangunannya;
- Bahwa sekitar tahun 1977, di atas tanah itu sudah ada bangunannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat tanahnya berupa apa pada waktu Penggugat membeli dari Pak Octa;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-6 dan P07 yang ada foto rumah itu (rumah Penggugat), dan kondisi rumah Penggugat saat ini;
- Bahwa jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Pak Octa terjadi pada tahun 2016;
- Bahwa sebelum Tergugat I tinggal dan menempati rumah itu, setahu Saksi yang tinggal di rumah itu adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai transaksi atau kontrak yang membuat Tergugat I dapat menempati objek sengketa. Yang Saksi tahu, Tergugat I masuk ke objek sengketa pada tahun 2018, dan keluar pada tahun 2019;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai surat-surat yang berkaitan dengan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Pak Octa;
- Bahwa setahu Saksi, harga objek sengketa pada waktu dibeli oleh Penggugat yaitu Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu nilai kontrak objek sengketa (rumah Penggugat) antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau surat objek sengketa diagunkan ke bank;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika atas objek sengketa ada peralihan hak ke atas nama orang lain;
- Bahwa selain jual beli objek sengketa antara Pak Octa dengan Penggugat, Saksi tidak tahu lagi mengenai jual beli atas objek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu ada gugatan dari Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III terkait objek sengketa, tetapi Saksi tidak tahu mengenai masalah apa. Yang Saksi tahu dan yakini bahwa objek sengketa masih dikuasai Penggugat;

Halaman 45 dari 77 hal. Put. No. 350/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah yang jadi sengketa saat ini terletak di Jalan Raya Cikopo Selatan;
- Bahwa batas-batas objek sengketa, yaitu:
  - sebelah kanan : rumah Saksi;
  - sebelah belakang : villa Kartika;
  - sebelah depan : Jalan Raya Cikopo Selatan;
  - sebelah kiri : rumah orang Jakarta;
- Bahwa objek sengketa dulunya rumah keluarga Saksi, kemudian dibeli Pak Octa, lalu dibeli Penggugat;
- Bahwa di rumah objek sengketa ada usaha Penggugat berupa pengeringan daun talas;
- Bahwa selain Penggugat yang menempati rumah objek sengketa, ada Pengacara dan Notaris yang menyewa rumah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas rumah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Tergugat I keluar dari rumah objek sengketa;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Nurhasanah, menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa Saksi bekerja pada Tergugat I pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Notaris Tergugat I, di Jalan Raya Cikopo Selatan;
- Bahwa saat ini Saksi tidak lagi bekerja pada Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat I berada di rumah objek sengketa karena mengontrak;
- Bahwa bukti P-6 dan P-7 adalah foto rumah di mana dulu Saksi bekerja pada Tergugat I, dan foto rumah yang telah diubah oleh Tergugat

Halaman 46 dari 77 hal. Put. No. 350/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)



I;

- Bahwa Tergugat I mengontrak rumah objek sengketa selama 1 (satu) tahun, pada tahun 2019, Tergugat I tidak lagi mengontrak rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, yang sekarang menempati rumah objek sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa dulu Saksi bekerja sebagai pegawai di kantor Tergugat I, dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa Saksi bekerja di kantor Tergugat I dengan tugas untuk membersihkan kantor;
- Bahwa Saksi bekerja pada Tergugat I atas rekomendasi dari Pak Ade;
- Bahwa Tergugat I adalah seorang Notaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu di mana kantor Tergugat I sebelum di objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana Tergugat I dapat berkantor dan menempati rumah objek sengketa;
- Bahwa selama bekerja di objek sengketa, Saksi tidak pernah tahu kedatangan BPR ke objek sengketa;
- Bahwa dari rumah Saksi ke rumah objek sengketa yang dulunya jadi kantor Tergugat I hanya berjarak 3 (tiga) rumah;
- Bahwa gaji Saksi per bulan selama bekerja pada Tergugat I adalah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), tetapi selama bekerja setahun, gaji Saksi tidak pernah dibayarkan Tergugat I;
- Bahwa rumah yang dipakai Tergugat I sebagai kantor adalah milik Penggugat;
- Bahwa selama Saksi bekerja pada Tergugat I, pegawai-pegawai Tergugat I yang Saksi ingat yaitu Dodo, Wina, dan Bu Boyan. Yang lainnya, Saksi sudah lupa;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat I mengontrak di rumah itu dengan harga berapa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui dari orang luar bahwa Tergugat I mengontrak rumah objek sengketa;
- Bahwa selama bekerja pada Tergugat I, tugas Saksi hanya bersih-bersih kantor saja;
- Bahwa setahu Saksi, pekerjaan Tergugat I adalah Notaris, tetapi Saksi tidak tahu apa yang dikerjakan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas rumah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tinggal di sekitar objek sengketa sejak Saksi lahir;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan di atas tanah itu ada bangunan rumah;
- Bahwa Saksi mendengar sendiri dari Penggugat bahwa Tergugat I mengontrak rumah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Tergugat I pindah dari rumah objek sengketa;
- Bahwa yang Saksi tahu, rumah objek sengketa adalah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah rumah objek sengketa pernah diperjualbelikan oleh Penggugat atau tidak;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

### 3. Saksi lim, menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa setahu Saksi, rumah objek sengketa adalah milik Penggugat;
- Bahwa dulunya Saksi yang membangun rumah itu pada tahun 1977, awalnya Saksi membangun tebing dulu;
- Bahwa setahu Saksi, yang tinggal di rumah objek sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa bukti P-6 adalah foto rumah Penggugat;
- Bahwa bukti P-7 adalah foto rumah setelah diubah bagian depan bangunan;

Halaman 48 dari 77 hal. Put. No. 350/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di atas tanah objek sengketa ada bangunan, di mana Saksi membangunnya pada tahun 1977;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat membeli objek sengketa dari Pak Octavianus;
- Bahwa Saksi dulu bekerja di Kantor Desa Gadog, tetapi Saksi lupa dari tahun berapa Saksi bekerja di Kantor Desa Gadog;
- Bahwa sekarang Saksi bekerja sebagai Linmas Desa Gadog;
- Bahwa yang menguasai rumah objek sengketa saat ini adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat pada waktu membangun rumah objek sengketa ada IMB-nya atau tidak;
- Bahwa baru sekarang Saksi tahu ada IMB, tetapi Saksi tidak tahu IMB atas nama siapa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat IMB rumah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak melihat IMB rumah objek sengketa pada waktu Saksi membangun tebing di tahun 1977;
- Bahwa Saksi membangun tebing dan fondasi atas perintah Pak Abdulrahman;
- Bahwa Saksi kenal Pak Abdulrahman, rumahnya di Bendungan, Ciawi;
- Bahwa dulu rumah objek sengketa milik Pak Sadi, kemudian dibeli Pak Abdulrahman;
- Bahwa Penggugat membeli rumah objek sengketa dari Pak Octavianus pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi tahu kalau Penggugat membeli rumah objek sengketa dari Pak Octavianus dari orang-orang sekitar;
- Bahwa waktu Penggugat membeli, di atas tanah sudah ada bangunan rumah;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk meneguhkan dalil jawabannya, Tergugat I mengajukan

Halaman 49 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat berupa:

- fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-371.AH.02.01.Tahun 2012 tentang Pengangkatan Notaris (bukti TK-I/PR-1 1.a) sama dengan aslinya;
- fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah Jabatan Notaris Nomor W8.AH.02.01-119/VIII/2012, tanggal 8 Agustus 2012 (bukti TK-I/PR-1 1.b) sama dengan aslinya;
- fotokopi Petikan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 155/KEP-17.3/VII/2014 tentang Pengangkatan dan Penunjukan Daerah Kerja Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah tanggal 8 Juli 2014 (bukti TK-I/PR 1.c) sama dengan aslinya;
- fotokopi Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT Nomor 05/BA-300.8/IX/2014, tanggal 11 September 2014 (bukti TK-I/PR-1 1.d) sama dengan aslinya;
- fotokopi Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018 (bukti TK-I/PR) fotokopi dari legalisir;
- fotokopi Pengakuan Hutang (bukti TK-1 2b) sama dengan aslinya;
- fotokopi Klapper Buku Daftar Akta (bukti TK-I/PR 2.c) sama dengan aslinya;
- Gambar foto (bukti TK-I/PR 2.d) sesuai dengan *print out*;
- Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 (bukti TK-I/PR 3.a) fotokopi dari legalisir;
- Fotokopi Kuasa Menjual (bukti TK-I/PR 3b) sama dengan aslinya;
- Fotokopi Klapper Buku Daftar Akta (bukti TK-I/PR 3c) sama dengan aslinya;
- Fotokopi Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Gegik Priyambodo (bukti TK-I/PR 4.a) sama dengan aslinya;
- Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 16 April 2019 yang ditandatangani oleh Gegik Priyambodo (bukti TK-I/PR 5) sama dengan aslinya;
- Fotokopi Rekening Koran Bank BCA atas nama nasabah Aden Bahri (bukti TK-I/PR 6.a) sama dengan aslinya;

Halaman 50 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 18 Januari 2021 (bukti TK-I/PR 6b) sama dengan aslinya;
- Fotokopi nota-nota (bukti TK-I/PR 7) sama dengan aslinya;
- Fotokopi faktur (bukti TK-I/PR 8.a) fotokopi dari fotokopi;
- Gambar foto (bukti TK-I/PR 8.b) sama dengan *print out*;
- Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 20 Desember 2017 (bukti TK-I/PR 9) sama dengan aslinya;
- Fotokopi Surat Nomor 01/SKPT/II/2021, tanggal 8 Februari 2021 (bukti TK-I/PR 10) fotokopi dari fotokopi;
- Fotokopi Surat Nomor 02/PPAT/II-2021, tanggal 10 Februari 2021 (bukti TK-I/PR 11) fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I mengajukan Saksi-Saksi, yaitu:

1. Saksi H. Dede S, menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa Saksi kenal Penggugat kira-kira 6 (enam) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat mempunyai tanah dan bangunan yang merupakan objek sengketa di daerah Cikopo;
- Bahwa pekerjaan Saksi sebagai biro jasa, Penggugat datang ke rumah Saksi minta tolong dicarikan rumah, dan setelah beberapa lama, dapat rumah yang dicari. 1 (satu) sampai 2 (dua) bulan kemudian, Penggugat datang ke rumah Saksi memberikan uang sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang katanya untuk komisi dari pembelian rumah seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Waktu itu Saksi sempat mengatakan kepada Penggugat: "Masa sih komisi segitu dengan harga rumah Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah)", setelah itu Saksi tidak lagi bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa di atas tahun 2017, Penggugat datang menemui Saksi minta tolong kepada Saksi untuk menjualkan rumahnya seharga Rp1.500.000.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), tetapi Penggugat minta kepada Saksi supaya Saksi mengatakan bahwa rumah dijual dengan harga Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah), tetapi Saksi tidak mau, karena pada yang pertama dengan Penggugat,

Halaman 51 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi hanya diberikan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Setelah itu 3 (tiga) tahun kemudian, Penggugat datang lagi ke rumah Saksi dengan tujuan minta kepada Saksi untuk menawarkan rumah miliknya ke Tergugat I dengan Penggugat mengatakan bahwa jika Penggugat punya Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), Penggugat boleh dihuni, dan sisanya sebesar 30% boleh dicicil;

- Bahwa waktu rumah Penggugat dipanjar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), Saksi diberikan komisi oleh Penggugat sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa waktu Saksi menanyakan sertifikat rumah itu, Penggugat mengatakan bahwa sertifikat rumah ada, tetapi Penggugat tidak dapat menunjukkannya;
- Bahwa setahu Saksi, pihak bank datang ke rumah objek sengketa untuk menyitanya;
- Bahwa setahu Saksi, yang sudah dibayarkan oleh Tergugat I ke rekening Penggugat yaitu sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan beberapa kali Tergugat I meminta Saksi untuk memberikan uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat secara langsung, dan setiap kali Saksi minta kuitansi, Penggugat tidak mau memberikan;
- Bahwa yang sudah dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui Saksi sudah Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi, untuk jual beli rumah dibuatkan Akta Jual Beli di Notaris oleh Penggugat dengan harga Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa waktu ada orang bank datang, Saksi sempat bertanya kenapa pihak bank bolak balik datang ke rumah itu, dan pihak bank mengatakan bahwa rumah itu akan disita;
- Bahwa waktu itu Saksi bertanya kepada Penggugat di mana sertifikat rumah itu, dan akhirnya Penggugat mengakui bahwa sertifikat rumah diagungkan di Bank BPR Rama Ganda Bogor;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pembayaran dari Tergugat II ke bank

Halaman 52 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



untuk menebus sertifikat rumah;

- Bahwa Saksi mendengar jika rumah sudah dikuasai Tergugat II;
- Bahwa yang mengganti pagar rumah itu adalah Tergugat I, dan untuk mengganti itu, Tergugat I habis sekira Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa rumah itu akan disita bank, tetapi Saksi tidak tahu berapa lagi sisa pinjaman Penggugat;
- Bahwa 2 (dua) kali pihak bank datang ke rumah itu untuk menyita;
- Bahwa Saksi dengar Tergugat II yang mengambil sertifikat rumah itu;
- Bahwa setahu Saksi, dulu sertifikat rumah itu diagungkan di BPR Ciawi;
- Bahwa jarak antara rumah Saksi dengan rumah objek sengketa sekira 200 (dua ratus) meter;
- Bahwa Saksi tahu ada perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, tetapi Saksi tidak tahu kapan akta perjanjian itu dibuat;
- Bahwa Saksi ada melihat akta perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, tetapi Saksi tidak tahu aktanya nomor berapa;
- Bahwa yang Saksi tahu, yang menguasai rumah objek sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, jual beli antara Penggugat dengan Tergugat belum dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT;
- Bahwa yang disengketakan oleh Penggugat dengan Para Tergugat adalah rumah yang terletak di Jalan Raya Gadog;
- Bahwa rumah Saksi berada di seberang jalan rumah objek sengketa;
- Bahwa Saksi duluan kenal Penggugat, baru kemudian Saksi kenal Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak kenal orang yang mempunyai rumah yang jadi





sengketa itu dulunya, tetapi Saksi mengetahui letak rumahnya;

- Bahwa waktu itu Penggugat datang ke rumah Saksi dan minta tolong untuk menjualkan rumahnya karena Penggugat ada masalah keuangan, kemudian Penggugat mengenalkan Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I waktu itu tidak mau membeli rumah objek sengketa karena tidak punya uang, kemudian Saksi mengatakan ke Tergugat I kalau Tergugat I bisa membeli rumah Penggugat dengan *down payment* sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan sisanya 30% bisa dicicil;
- Bahwa Tergugat I menempati rumah itu selama setahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada orang lain yang melunasi rumah tersebut;
- Bahwa Saksi ada melihat bukti transfer dari Tergugat I uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa orang-orang dan tetangga tahunya yang tinggal di dalam rumah itu adalah Penggugat, ada juga Notaris/Pengacara;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi H. Achmad Widagdo, menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa kantor Tergugat I dulunya di Jalan Raya Puncak, tepatnya di sebelah oleh-oleh Priyangan dan M. Juice. Kemudian kantor Tergugat I pindah ke Cikopo, karena Tergugat I tidak jadi membeli rumah yang di Jalan Raya Puncak. Kemudian Tergugat I berniat membeli di tempat lain, lalu datang Pak H. Dede ke kantor Tergugat I yang tujuannya menawarkan rumah Penggugat, dan beberapa hari kemudian datang lagi Penggugat bersama dengan Pak H. Dede untuk dibuatkan perjanjian jual beli dari rumah Penggugat. Dan setelah pertemuan pertama itu, Penggugat dan Tergugat I melihat rumah yang akan dijual oleh Penggugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui, Penggugat akan menjual tanah kepada Tergugat I secara bertahap;
- Bahwa dari rencana jual beli tadi, yang Saksi tahu kemudian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah ada teguran pembayaran, tetapi masalah pembayarannya bagaimana, Saksi tidak tahu;

- Bahwa uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) itu adalah untuk uang muka;
- Bahwa sebagai karyawan di kantor Tergugat I, Saksi bekerja di bagian pengetikan;
- Bahwa surat perjanjian jual beli dibuat bulan Desember tahun 2017, dan Saksi yang mengetik surat perjanjian itu;
- Bahwa kantor Tergugat I kemudian dilakukan perubahan, karena awalnya pintu gerbangnya sempit, kemudian dibuat lebih lebar, dan untuk pembangunan pintu gerbang itu, Tergugat I mengeluarkan uang sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah dibuat surat perjanjian dan kemudian ada panjar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Tergugat I kepada Penggugat, Saksi tidak tahu lagi bagaimana pembayaran selanjutnya. Saksi hanya mendengar pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat I pertama kalinya waktu Penggugat menyuruh Tergugat I untuk membayar *down payment* sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari total harga sejumlah Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa pernah ada datang orang dari Bank BPR Rama Ganda Kota Bogor;
- Bahwa Bank BPR Rama Ganda Kota Bogor datang tidak lama setelah kantor Tergugat I pindah ke rumah yang di Jalan Raya Cikopo yang katanya mau melakukan penagihan, tetapi berapa yang akan ditagih, pihak BPR Rama Ganda tidak memberitahunya;
- Bahwa sertifikat rumah objek sengketa ada di BPR Rama Ganda, dan Saksi baru mengetahui hal tersebut setelah ditebus oleh Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya surat pengakuan hutang antara Penggugat sebagai pihak pertama dengan Tergugat II sebagai pihak kedua;
- Bahwa Saksi lebih dulu kenal Tergugat I, baru kemudian kenal

Halaman 55 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tergugat II;

- Bahwa setahu Saksi, surat pengakuan hutang dan surat kuasa menjual dibuat bersamaan;
- Bahwa sampai sekarang Saksi tidak tahu, tetapi Saksi takut bertanya, mengapa Tergugat I yang sudah membayar *down payment* sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk beli rumah objek sengketa, kemudian pergi dari rumah objek sengketa yang dulu sempat dijadikan kantor oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi kurang tahu persis mengenai proses penebusan sertifikat di BPR Rama Ganda;
- Bahwa Saksi tidak tahu perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa waktu itu Tergugat I pindah, intinya menyelamatkan dokumen-dokumen/berkas-berkas, sedangkan barang-barang lainnya berupa meja kursi tamu, mesin fotokopi dan lain-lain tidak dibawa;
- Bahwa yang Saksi tahu, objek sengketa sekarang ini dikuasai Penggugat;
- Bahwa sampai sekarang Saksi belum pernah melihat sertifikat rumah objek sengketa;
- Bahwa Saksi yang mengetik surat perjanjian jual beli rumah objek sengketa;
- Bahwa jumlah hutang Penggugat ke Tergugat II berdasarkan pengakuan hutang yaitu Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa yang menjadi Saksi dalam Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat dengan Tergugat II adalah Saksi dan Bu Wina;
- Bahwa dokumen yang menjadi pendukung dalam pembuatan akta pengakuan hutang, di antaranya adalah fotokopi sertifikat, fotokopi KTP Penggugat, fotokopi surat nikah, fotokopi KTP Tergugat II;
- Bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian di bawah tangan;
- Bahwa Saksi mengetahui Akta Pengakuan Hutang Nomor 19;

Halaman 56 dari 77 hal. Put. No. 350/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui Akta Pengakuan Hutang Nomor 18 yang ditunjukkan di persidangan;
- Bahwa Saksi tahu tanah dan bangunan yang dialihkan ke atas nama Tergugat II yang Akta Jual Belinya dibuat di hadapan Tergugat III;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I belum transaksi jual beli, baru berupa perjanjian;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat I tidak menyewa di rumah itu untuk berkantor;
- Bahwa Saksi tidak pernah membuat Akta Nomor 18 yang mengakibatkan beralihnya sertifikat dari Penggugat ke atas nama Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I menempati rumah itu karena ada perjanjian di bawah tangan dengan Penggugat;
- Bahwa Tergugat I berkantor di rumah itu sejak bulan Desember 2017, dan keluar/diusir bulan Desember 2019;
- Bahwa rumah itu awalnya adalah rumah tinggal, lalu oleh Tergugat I dijadikan kantor, dan setahu Saksi, Tergugat I awalnya membeli rumah itu untuk dijadikan kantor;
- Bahwa kira-kira setelah 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan Tergugat I menempati rumah itu, Penggugat datang, Saksi mendengar ada keberatan dari Penggugat, dan Penggugat datang mencari Tergugat I untuk pelunasan pembelian rumah. Yang Saksi dengar, Penggugat mengatakan: "Kapan rumah ini mau dilunasi?", dan sampai Tergugat I keluar dari rumah itu, rumah belum dilunasi Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I pindah dari rumah objek sengketa karena Penggugat marah dan menganggap Tergugat I tidak membayar;
- Bahwa selama tinggal di rumah itu, Saksi hanya melihat fotokopi sertifikat rumah atas nama Penggugat, dan di halaman belakang ada nama BPR Rama Ganda;
- Bahwa sekarang ini, setahu Saksi, sertifikat rumah sudah atas nama Tergugat II;
- Bahwa Akta Pengakuan Hutang Nomor 19 dari Penggugat ke

Halaman 57 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II. Waktu penandatngannya, tidak ada istri Penggugat;

- Bahwa Akta Pengakuan Hutang itu dibuat di rumah objek sengketa;
- Bahwa Penggugat berhutang ke Tergugat II;
- Bahwa peralihan hak atas rumah objek sengketa dibuat di kantor Tergugat III;

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

- fotokopi Akta Pengakuan Hutang Nomor 18, tanggal 18 April 2018 (bukti T.2-1) sama dengan aslinya;
- fotokopi Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal tertulis dalam Akta tersebut yaitu 31-05-2015 (tiga puluh satu Mei dua ribu enam belas) (bukti T.2-2) sama dengan aslinya;
- fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 (bukti T.2-3) sama dengan aslinya;
- fotokopi Surat Pernyataan tanggal 15 Agustus 2018 (bukti T.2-4) sama dengan aslinya;
- fotokopi Kuitansi tanggal 20 April 2018 senilai Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah) untuk penebusan sertifikat hak milik ke BPR Ramaganda (Ciawi) (bukti T.2-6) sama dengan aslinya;
- fotokopi Surat Keterangan tanggal 18 April 2018 yang dikeluarkan oleh PT BPR Rama Ganda (bukti T.2-7) sama dengan aslinya;
- fotokopi Tanda Terima Pengurusan Balik Nama Sertifikat (bukti T.2-8) sama dengan aslinya;;
- fotokopi selebar surat yang berisikan tanda tangan-tanda tangan (T.2-9) fotokopi dari fotokopi;
- Gambar foto (bukti T.2-10) sesuai *print out*;
- Gambar foto (bukti T.2-11) sesuai *print out*;
- Gambar foto (bukti T.2-12) sesuai *print out*;
- Fotokopi Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Gegik Priyambodo (bukti T.2-13) sama dengan aslinya;

Halaman 58 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat II juga mengajukan Saksi, yaitu:

1. Saksi Hendi Indra Septiawan, yang menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa pada sekitar tahun 2018, waktu Saksi berada di daerah Sentul, datang Tergugat II meminta Saksi untuk menemani Tergugat II bertemu dengan temannya di Rumah Makan Harim, tetapi sampai di lokasi, Saksi tidak ikut turun. Tidak lama kemudian, Tergugat II keluar dari rumah makan bersama dengan seorang temannya, lalu Saksi, Tergugat II, dan temannya pergi dengan 2 (dua) mobil menuju Bank BPR Bogor. Sekeluarnya dari BPR, Tergugat II membawa map, dan waktu Saksi tanya, Tergugat II menjelaskan bahwa map itu berisi sertifikat, dan Tergugat II menyampaikan bahwa Penggugat meminjam uang dan sertifikat itu sebagai jaminannya;
- Bahwa Saksi hanya melihat sekilas sertifikat itu, tetapi tidak tahu sertifikat itu atas nama siapa. Waktu itu Saksi tanya kepada Tergugat II siapa teman Tergugat II, dan Tergugat II mengatakan bahwa temannya itu adalah Tergugat I;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II karena teman main *trading*;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui pekerjaan Tergugat II;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II dari komunitas *trading* sebelum tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa uang yang dipinjam Penggugat dari Tergugat II;
- Bahwa setelah dari BPR, Tergugat II mengajak Saksi melihat lokasi rumah yang terletak di pinggir Jalan Raya Gadog, dan di sana, Saksi tidak turun dari mobil;
- Bahwa waktu itu Saksi tidak melihat ada plang di depan rumah objek sengketa;
- Bahwa Tergugat II tidak lama di rumah itu. Saksi melihat Tergugat II keluar dari rumah objek sengketa sambil membawa map, dan waktu itu Saksi tanya kepada Tergugat II mengenai map tersebut, dan Tergugat II menjawab bahwa map itu berisi akta hutang piutang, dan Saksi hanya melihat sekilas saja di dalam akta itu ada nama Penggugat dan Tergugat

Halaman 59 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



II;

- Bahwa secara detail, Saksi tidak melihat dan tidak tahu di mana akta pengakuan hutang itu dibuat;
- Bahwa keesokan harinya, Tergugat II minta tolong kepada Saksi untuk diantar ke rumah objek sengketa sambil membawa map, dan waktu itu Saksi tanya kepada Tergugat II, dan Tergugat II menjawab bahwa map itu berisi akta hutang piutang, dan sekilas Saksi melihat di map itu ada kuitansi berwarna kuning, tetapi Saksi tidak ingat berapa nominal yang tertera di kuitansi itu. Setelah itu Saksi pulang ke rumah Saksi di Jakarta Utara;
- Bahwa yang Saksi lihat, Tergugat II hanya memegang sertifikat rumah, tetapi tidak menempati rumahnya;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat meminjam uang kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana suasana di dalam rumah waktu itu, karena Saksi tetap di dalam mobil dan tidak ikut turun;
- Bahwa Saksi bertanya kepada Tergugat II waktu keluar dari rumah makan dengan membawa map berisi sertifikat, apakah Tergugat II membeli rumah, dan Tergugat II mengatakan: "Tidak", karena Penggugat hanya meminjam uang dengan jaminan sertifikat;
- Bahwa Saksi mengetahui nama Tergugat I waktu Tergugat II dan Tergugat I keluar dari BPR Bogor, dan waktu itu Saksi tanya kepada Tergugat II, Tergugat II menjelaskan bahwa yang bersama dengan Tergugat II itu adalah Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa selain Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Saksi tidak melihat orang lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu uang yang dipinjam Penggugat dari Tergugat II secara tunai atau tidak;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat II memberi pinjaman kepada Penggugat, karena waktu itu Tergugat II mengatakan ada akta hutang piutang;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa nilai pinjaman Penggugat kepada Tergugat II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat II ke BPR untuk kepentingan apa, tetapi sekeluarnya dari BPR, Tergugat II membawa map yang berisi sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu menahu mengenai Hak Tanggungan;
- Bahwa untuk kuitansi yang berwarna kuning, Saksi hanya melihatnya saja, tetapi tulisannya apa yang di kuitansi itu, Saksi tidak mengetahuinya;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Niki Anugrah Ilahi, menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa Saksi kenal Tergugat II sebagai teman kerja main *trading* dalam komunitas *trading* Jakarta;
- Bahwa pada waktu Saksi mengantarkan Tergugat II ke Mall Belanova di Sentul City pada bulan Juni tahun 2018, tepatnya di restoran di lantai bawah, kemudian Saksi janjikan dengan Tergugat II. Dan di restoran di Mall Belanova, Tergugat II ketemuan dengan Penggugat;
- Bahwa waktu itu yang datang duluan adalah Penggugat, karena begitu masuk ke restoran, Tergugat II langsung menghampiri Penggugat, sedangkan Saksi duduk di meja lainnya yang tidak jauh dari Penggugat dan Tergugat II;
- Bahwa waktu itu Tergugat II bertemu dengan Penggugat karena *top up* pinjaman;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat sudah duduk di restoran, kemudian Tergugat II datang menghampiri Penggugat di tempat duduknya, sedangkan Saksi duduk di meja lain yang jaraknya  $\pm 2$  (dua) meter;
- Bahwa Saksi tidak terlalu mendengar pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat II. Hanya sepintas saja Saksi mendengar Penggugat meminta *top up* pinjaman dari Tergugat II;
- Bahwa Saksi hanya mendengar samar-samar mengenai pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat II mengenai *top up* pinjaman;

Halaman 61 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hanya melihat di meja tempat Penggugat dan Tergugat II ada beberapa lembar kertas berwarna putih, dan waktu itu Saksi melihat Penggugat dan Tergugat II bertanda tangan, dan waktu itu Saksi juga disuruh tanda tangan, tetapi Saksi tidak mau;

Menimbang bahwa untuk meneguhkan dalil jawabannya, Tergugat III mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (bukti T.III-1) fotokopi dari fotokopi;
- Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (bukti T.III-2) fotokopi dari fotokopi;
- Fotokopi Petikan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 803/KEP-17.3/X/2013, tanggal 21 Oktober 2013 (bukti T.III-3) sama dengan aslinya;
- Fotokopi Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT Nomor 03/BA-300.8/XIII/2013, tanggal 17 Desember 2013 (bukti T.III-4) sama dengan aslinya;
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 332, Desa/Kelurahan Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/GADOG/1998, tanggal 26-10-1998 (bukti T.III-5) fotokopi dari fotokopi;
- Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31 Mei 2018 (bukti T.III-6) sama dengan aslinya;
- Fotokopi KTP atas nama Siti Yuni Hastuti dan Gegik Priyambodo (bukti T.III-7) fotokopi dari fotokopi;
- Fotokopi KTP atas nama Lie Hary Wijaya dan NPWP atas nama Lie Hary Wijaya (bukti T.III-8) fotokopi dari fotokopi;
- Fotokopi petikan dari Buku Daftar Akta PPAT (bukti T.III-9) sama dengan aslinya;
- Fotokopi Catatan Kode *Billing* dengan jenis setoran 402 - pengalihan hak tanah/bangunan atas SHM 332/Gadog (bukti T.III-10) fotokopi dari fotokopi;
- Fotokopi bukti penerimaan Negara/penerimaan pajak, atas nama wajib pajak Lie Hary Wijaya (bukti T.III-11) fotokopi dari fotokopi;

Halaman 62 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor SKET-440/PHTB/WPJ.33/KP.0803/2018, tanggal 30 Mei 2018 (bukti T.III-12) fotokopi dari fotokopi;
- Fotokopi bukti setoran pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, atas nama wajib pajak Lie Hary Wijaya (bukti T.III-13) sama dengan aslinya;
- Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), atas nama wajib pajak Lie Hary Wijaya (bukti T.III-14);

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

- Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 332, Desa/Kelurahan Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (bukti TT.1) sama dengan aslinya;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat yang diajukan oleh para pihak tersebut di atas telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang bahwa dalam perkara ini telah dilaksanakan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa, yang mana hasil pemeriksaan setempat selengkapnyanya terdapat pada berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa kemudian Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya masing-masing sebagaimana terdapat dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa para pihak tidak ada mengajukan sesuatu apa pun lagi, kecuali mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

**Dalam Konvensi:**

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Titel perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat tidak tepat;

Halaman 63 dari 77 hal. Put. No. 350/Pdt.G/2020/PN Cbi





- Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), karena justru Tergugat I yang dirugikan oleh Penggugat, dan ada kekaburan mengenai gugatan Penggugat yang menempatkan 2 (dua) masalah hukum dalam gugatannya yaitu sewa menyewa dan jual beli;
- Gugatan tidak dibubuhi meterai;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalil eksepsi mengenai titel perbuatan melawan hukum dalam gugatan Penggugat tidak tepat tidak beralasan dan harus ditolak, karena Penggugat dalam gugatannya telah jelas menguraikan dugaan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menurut Penggugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Bahwa dalil eksepsi mengenai Penggugat menempatkan 2 (dua) perbuatan hukum, yaitu sewa menyewa dan jual beli dalam gugatannya, tidak beralasan dan harus ditolak, karena dalil Penggugat bukanlah mencampur adukkan antara sewa menyewa dengan jual beli objek sengketa. Gugatan Penggugat pada intinya adalah pada tahun 2017 Tergugat I hendak menyewa objek sengketa dari Penggugat, kemudian Tergugat I hendak membeli objek sengketa dari Penggugat, kemudian menurut Penggugat, Tergugat I meminjam sertifikat objek sengketa dari Penggugat untuk diperiksa di Badan Pertanahan Nasional, tetapi kenyataan yang muncul kemudian adalah Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh Tergugat I, dengan penerima kuasa yaitu Tergugat II;

Bahwa dalil eksepsi mengenai gugatan tidak dimeterai, tidak beralasan dan harus ditolak, karena gugatan sudah diberi tanggal, ditujukan kepada pengadilan yang menurut Penggugat memenuhi kompetensi absolut dan relatif gugatan, ditandatangani Penggugat atau Kuasa, sudah memuat identitas para pihak, ada *fundamentum petendi* dan *petitum*. Sedangkan mengenai meterai, hal tersebut adalah pemenuhan hak Negara yaitu kutipan berbentuk pajak yang dibebankan kepada dokumen tertentu yang tidak mengakibatkan gugatan menjadi cacat formil menurut HIR;

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan kabur (*obscuur libel*) karena alasan gugatan kabur atau keliru atau tidak jelas, serta tidak menjelaskan ketentuan hukum mana yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilanggar oleh Tergugat II dan Tergugat III dalam membalik nama sertifikat hak milik;

- Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada fakta karena gugatan tidak melihat kepada latar belakang antara Penggugat dengan Tergugat I yang diduga melakukan persekongkolan jahat untuk memperdaya Tergugat II;
- Eksepsi mengenai kompetensi absolut, karena sertifikat objek sengketa telah beralih nama ke atas nama Tergugat II, dan hal tersebut merupakan produk Tata Usaha Negara, yang berwenang untuk mengadilinya adalah Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa seluruh dalil eksepsi dari Tergugat II tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat tidak kabur (*obscuur libel*), karena Penggugat dalam gugatannya jelas menguraikan mengenai bentuk perbuatan Para Tergugat yang menurut Penggugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Bahwa mengenai apakah gugatan Penggugat didasarkan pada fakta atau tidak, hal tersebut nantinya akan dipertimbangkan pada bagian pokok perkara;

Bahwa dalil eksepsi mengenai kompetensi absolut sebagaimana yang didalilkan Tergugat II tidak dapat dibenarkan, karena pokok sengketa dalam perkara ini bukan mengenai prosedur penerbitan sertifikat hak milik, termasuk peralihan nama dalam sertifikat hak milik, melainkan mengenai perbuatan melawan hukum yang diduga dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateril bagi Penggugat karena sertifikat hak milik atas nama Penggugat beralih ke atas nama Tergugat II dengan cara-cara yang menurut Penggugat bersifat melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Bahwa terkait dengan eksepsi kompetensi absolut tersebut, telah dipertimbangkan secara lengkap dalam Putusan Sela Nomor 350/Pdt.G/2020/PN Cbi, tanggal 26 Agustus 2021 yang memutuskan pada pokoknya bahwa perkara *a quo* merupakan kewenangan absolut peradilan umum untuk mengadilinya, dalam hal ini Pengadilan Negeri, yaitu Pengadilan Negeri Cibinong yang berkompetensi secara relatif untuk mengadilinya;

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*), karena Tergugat III bukan pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31 Mei

Halaman 65 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2018;

Menimbang bahwa eksepsi Tergugat III tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan bahwa Penggugat turut menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31 Mei 2018 dibuat di hadapan Tergugat III tanpa hadirnya Penggugat, dan hal tersebut menurut Penggugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Bahwa lagi pula, Penggugat berhak untuk menarik siapa pun pihak yang dianggap Penggugat telah merugikan kepentingannya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III harus ditolak untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai sebelumnya di atas, yang mana pada intinya dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

- Penggugat adalah pemilik tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 8/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998 (objek sengketa);
- Penggugat menawarkan kepada Tergugat I bahwa Penggugat hendak menjual objek sengketa dengan harga Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Tergugat I meminjam sertifikat objek sengketa dengan alasan Tergugat I hendak memeriksa di Badan Pertanahan Nasional, tetapi kemudian muncul Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 yang dibuat Tergugat I;
- Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 tersebut berisi Penggugat sebagai pemberi kuasa, dan Tergugat II sebagai penerima kuasa, di mana penerima kuasa berhak untuk bernegosiasi, menjual atau mengalihkan hak, dan menandatangani surat-surat dan akta-akta jual beli/peralihan hak atas objek sengketa;
- Penggugat merasa tidak pernah menandatangani Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018;
- Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 kemudian dijadikan dasar untuk Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Jual Beli Nomor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

216/2018, tanggal 31 Mei 2018, di hadapan Tergugat III, hingga kemudian sertifikat hak milik objek sengketa beralih ke atas nama Tergugat II;

- Penggugat keberatan terhadap hal tersebut, kemudian Penggugat bertanya kepada Tergugat I kapan akan melunasi harga pembelian objek sengketa, dan karena Tergugat I belum melunasi harga pembelian objek sengketa, maka Penggugat hingga sekarang tetap menguasai objek sengketa;
- Penggugat pada pokoknya menuntut agar Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018, dan Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 21 Mei 2018 tidak mempunyai kekuatan hukum, dan menuntut supaya Tergugat II dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 8/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut:

- Tergugat I tidak pernah meminjam sertifikat objek sengketa, karena sertifikat objek sengketa tidak dikuasai oleh Penggugat, melainkan sertifikat tersebut dipegang BPR Rama Ganda sebagai agunan pinjaman Penggugat kepada BPR Rama Ganda;
- Untuk menebus sertifikat objek sengketa di BPR Rama Ganda, Penggugat dan Tergugat II sudah melakukan pertemuan, kemudian dibuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, yang mana dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut berisi Penggugat berhutang kepada Tergugat II sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dengan jaminan berupa sertifikat objek sengketa;
- Di hadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT, Penggugat dan Tergugat II sepakat membuat Kuasa Menjual yang didasarkan pada Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, sehingga Akta Kuasa Menjual tersebut sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 216/2018 tidak perlu dihadiri Penggugat karena Penggugat sudah menyetujui Kuasa Menjual;
- Penggugat tidak berhak menuntut ganti rugi, karena Penggugat sudah menerima sejumlah uang dari Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa Tergugat II menyangkal gugatan Penggugat, dengan

Halaman 67 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



mendalikkan pada pokoknya:

- Tergugat II menduga bahwa Penggugat dan Tergugat I telah bersekongkol melakukan tipu daya meminjam uang dari Tergugat II sejumlah Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat objek sengketa, dengan komitmen bahwa uang pinjaman tersebut akan dikembalikan seluruhnya ditambah uang kelebihan dalam tempo 1 (satu) bulan 1 (satu) minggu;
- Tergugat II sudah pernah mengadakan musyawarah bersama agar Penggugat dan Tergugat I menyelesaikan pinjamannya kepada Tergugat II, tetapi Penggugat dan Tergugat I hanya berjanji untuk menyelesaikannya;

Menimbang bahwa sangkalan Tergugat III terhadap gugatan Penggugat pada intinya sebagai berikut:

- Tergugat II datang ke kantor Tergugat III mengutarakan maksud hendak membuat akta jual beli terhadap sertifikat objek sengketa (*i.c.* Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 8/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998);
- Tergugat II menunjukkan kepada Tergugat III Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018;
- Tergugat III melakukan pemeriksaan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, dan Tergugat III mendapatkan keterangan bahwa objek sengketa tidak sedang dalam jaminan, dan tidak dalam sengketa, sehingga Tergugat III kemudian membuat akta jual beli terhadap objek sengketa;

Menimbang bahwa jawaban Turut Tergugat terhadap gugatan Penggugat pada intinya bahwa gugatan Penggugat tidak menyebutkan bagaimana perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat terhadap Penggugat;

Menimbang bahwa untuk membuktikan gugatannya dan sangkalannya tersebut, baik Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat dan Saksi-Saksi, sedangkan Tergugat III dan Turut Tergugat mengajukan hanya bukti surat, bukti-bukti mana telah disebutkan dan diuraikan dengan jelas sebelumnya di atas;

Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dan sangkalan terhadap gugatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat tersebut, dipertimbangkan sebagai berikut:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.T-1 yang sama dengan bukti T.III-5, diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998 adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan jual beli tanggal 28 Desember 2015, kemudian dibebani Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 16348/2016 tanggal 13 September 2016, dengan pemegang Hak Tanggungan yaitu PT Bank Perkreditan Rakyat Rama Ganda;

Bahwa pada tanggal 18 April 2018, dilakukan roya terhadap Hak Tanggungan berdasarkan Surat Roya Nomor 00246/RG-KC2/4.2/IV/2018 dari PT Bank Perkreditan Rakyat Rama Ganda;

Bahwa setelah Hak Tanggungan diroya, kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998 beralih ke Tergugat II karena jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31 Mei 2018 yang dibuat di hadapan Tergugat III;

Bahwa dalam bukti T.III-6, Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31 Mei 2018, yang bertindak selaku penjual adalah Tergugat II, dan yang membeli adalah Tergugat II. Tergugat II bertindak selaku penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018;

Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 216/2018, tanggal 31 Mei 2018, harga objek sengketa (*i.c.* Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998) adalah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa berdasarkan bukti TK-I/PR 3.a, diketahui bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II di hadapan Tergugat I;

Bahwa mengenai hubungan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II terlihat dari bukti bertanda TK-I/PR 2.a berupa Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, di mana Penggugat berhutang kepada Tergugat II sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan kesepakatan bahwa Penggugat harus mengembalikan pinjamannya kepada Tergugat II dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak penandatanganan Akta Pengakuan Hutang tersebut dengan kelonggaran waktu selama 1 (satu) minggu;

Halaman 69 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain itu, dalam bukti bertanda T-II.1 berupa Akta Pengakuan Hutang Nomor 18, tanggal 18 April 2018, ternyata diketahui bahwa Penggugat juga berhutang kepada Tergugat II sejumlah Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah), yang akan dilunasi Penggugat dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak Akta Pengakuan Hutang Nomor 18, tanggal 18 April 2018 ditandatangani;

Bahwa berdasarkan bukti Akta Pengakuan Hutang Nomor 18, tanggal 18 April 2018 (bukti T-II-1) dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018 (bukti TK-I/PR 2.a), diketahui bahwa total hutang Penggugat kepada Tergugat II adalah sejumlah Rp1.040.000.000,00 (satu miliar empat puluh juta rupiah);

Bahwa baik dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 18, tanggal 18 April 2018 maupun Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018 disebutkan bahwa yang dijadikan jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat II adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998, dan Penggugat dengan Tergugat II sepakat membuat Kuasa Menjual yang dapat digunakan oleh Tergugat II untuk melakukan jual beli atas objek jaminan hutang tersebut, jika ternyata sampai dengan jatuh tempo yang disepakati Penggugat dan Tergugat II, Penggugat tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat II;

Bahwa berdasarkan bukti yang autentik sebagaimana disebutkan tersebut di atas, diketahui bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan bangunan rumah berdiri di atasnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998. Karena Penggugat mempunyai pinjaman ke PT Bank BPR Rama Ganda, sertifikat tersebut diagunkan Penggugat ke PT Bank BPR Rama Ganda. Penggugat tidak sanggup melunasi pinjamannya kepada PT Bank BPR Rama Ganda, sehingga Penggugat meminjam uang Tergugat II sebesar Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah). Uang yang diterima Penggugat dari Tergugat II tersebut kemudian dipakai untuk melunasi hutang Penggugat kepada PT Bank BPR Rama Ganda, sehingga pada tanggal 18 April 2018, dilakukan roya terhadap Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998;

Halaman 70 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998 diroya karena Penggugat sudah melunasi hutangnya kepada PT Bank BPR Rama Ganda dengan menggunakan uang yang dipinjamkan oleh Tergugat II kepada Penggugat, kemudian pada tanggal 19 April 2018, Penggugat juga meminjam uang dari Tergugat II sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagaimana Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018;

Bahwa kewajiban Penggugat selanjutnya adalah membayar hutangnya kepada Tergugat II, dan untuk menjamin pelunasan hutang, Tergugat II memegang Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998;

Bahwa untuk eksekusi terhadap objek jaminan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat II, Penggugat dan Tergugat II sepakat membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 yang dibuat di hadapan Tergugat I, yang mana Akta Kuasa Menjual tersebut merupakan pelaksanaan Akta Pengakuan Hutang Nomor 18, tanggal 18 April 2018 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018 jika Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya kepada Tergugat II;

Bahwa berdasarkan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kuasa untuk menjual masuk ke dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda, yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya;

Bahwa dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 sejatinya tidak terlepas dari Akta Pengakuan Hutang Nomor 18, tanggal 18 April 2018, dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018. Karena dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 18, tanggal 18 April 2018, dan dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 19, tanggal 19 April 2018, disebutkan bahwa terhadap tanah dan sertifikat yang dijadikan Penggugat sebagai jaminan hutangnya kepada Tergugat II, dibuatkan Akta Kuasa Menjual dari Penggugat (pihak pertama) kepada Tergugat II (pihak kedua), yang mana Akta Kuasa Menjual akan dipergunakan oleh Tergugat II (pihak kedua) untuk melaksanakan transaksi jual beli atas tanah jaminan tersebut kepada pihak lain atau kepada

Halaman 71 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diri Tergugat II sendiri jika ternyata ketika sudah jatuh tempo, Penggugat tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat II;

Bahwa dalam pembuktian di persidangan, Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat telah melunasi hutangnya kepada Tergugat II;

Bahwa baik Akta Pengakuan Hutang maupun Akta Kuasa Menjual sebagaimana yang disebutkan di atas, akta-akta tersebut dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II dengan kesepakatan di antara mereka (*pacta sunt servanda*), sehingga kuasa menjual yang didasarkan pada akta pengakuan hutang, yang kemudian menjadi dasar untuk dilakukannya jual beli atas objek sengketa, tidak bertentangan dengan hukum, dan Tergugat II harus dilindungi sebagai pembeli yang beriktikad baik, dan *mutatis mutandis* dengan hal tersebut maka peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998 ke atas nama Tergugat II juga tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

## Dalam Rekonvensi:

Menimbang bahwa Tergugat I Dalam Konvensi mengajukan gugatan balik (gugatan rekonvensi) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, Tergugat III Konvensi/Tergugat III Rekonvensi, dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi sebagaimana terurai sebelumnya di atas, yang pada pokoknya yaitu:

- Penggugat Rekonvensi menempati objek sengketa (*i.c.* tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998) untuk dibeli dengan cara pembayaran bertahap;
- Penggugat Rekonvensi telah memberikan uang sejumlah Rp417.000.000,00 (empat ratus tujuh belas juta rupiah) kepada Penggugat;
- Penggugat Rekonvensi menuntut agar Tergugat Rekonvensi I dihukum untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar

Halaman 72 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp550.460.832,00 (lima ratus lima puluh juta empat ratus enam puluh ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah);

Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonsvensi tersebut, Tergugat I Rekonsvensi membantahnya dengan mendalilkan bahwa Tergugat I Rekonsvensi tetap berpegang teguh pada gugatan konvensi;

Bahwa dari gugatan konvensi, diketahui bahwa pada pokoknya Tergugat I Rekonsvensi sebagai pemilik tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, seluas 420 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 8/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998 (objek sengketa), telah menawarkan kepada Penggugat Rekonsvensi agar membeli tanah dan rumah tersebut dengan harga Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), tetapi ketika Penggugat Rekonsvensi meminjam sertifikat milik Tergugat I Rekonsvensi, ternyata Tergugat I Rekonsvensi membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 20, tanggal 19 April 2018 yang mengakibatkan sertifikat tersebut beralih ke Tergugat II Rekonsvensi;

Bahwa di dalam replik, Tergugat I Rekonsvensi menanggapi gugatan balik (rekonsvensi) Penggugat Rekonsvensi dengan menyatakan bahwa gugatan rekonsvensi dari Penggugat Rekonsvensi pada pokoknya berisi mengenai masalah wanprestasi, dan bukan mengenai masalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana yang diangkat Tergugat I Rekonsvensi/Penggugat Konvensi dalam gugatan di bagian konvensi;

Bahwa mengacu kepada Pasal 132 huruf a ayat (1) HIR, ternyata gugatan rekonsvensi Penggugat Rekonsvensi tidak memenuhi larangan yang diatur di dalamnya, sehingga gugatan rekonsvensi perlu untuk dipertimbangkan guna membuktikan apakah terdapat koneksitas antara gugatan rekonsvensi dengan gugatan konvensi;

Bahwa memperhatikan pokok gugatan rekonsvensi, pada dasarnya masih mengenai objek sengketa berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998;

Bahwa menurut Penggugat Rekonsvensi, antara Penggugat Rekonsvensi dan Tergugat I Rekonsvensi terikat perjanjian jual beli atas objek sengketa berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998, di mana Penggugat Rekonsvensi selaku pembeli, dan Tergugat I Rekonsvensi selaku penjual;

Halaman 73 dari 77 hal. Put. No. 350/Pdt.G/2020/PN Cbi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut Penggugat Rekonvensi, sistem pembayaran untuk jual beli atas objek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Rekonvensi adalah secara bertahap;

Bahwa menurut Penggugat Rekonvensi, Tergugat I Rekonvensi telah menerima uang sejumlah Rp417.000.000,00 (empat ratus tujuh belas juta rupiah) dari Penggugat Rekonvensi;

Bahwa meskipun Tergugat I Rekonvensi dalam jawabannya terhadap gugatan rekonvensi tidak membantah secara tegas mengenai dalil jumlah uang yang telah diberikan Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat I Rekonvensi, tetapi harus diperhatikan apakah Penggugat Rekonvensi mampu membuktikan adanya jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Rekonvensi?

Bahwa ada bukti bertanda TK-I/PR 9 berupa Surat Perjanjian tanggal 20 Desember 2017 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat I Rekonvensi, dalam bukti tersebut Tergugat I Rekonvensi sebagai pemilik tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998, menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dengan harga Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah), tetapi terdapat klausul bahwa jual beli belum dapat dilaksanakan karena bukti kepemilikan (*i.c.* tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998) masih ada di Bank Perkreditan Rakyat;

Bahwa dengan memperhatikan jual beli sebagaimana terdapat dalam bukti TK-I/PR 9 tersebut, bukanlah bukti jual beli yang sah, karena dibuat di bawah tangan, tidak di hadapan Notaris/PPAT atau pejabat yang berwenang, dan juga objek yang diperjual belikan masih dibebani Hak Tanggungan, yang mana Hak Tanggungan atas objek jual beli dipegang oleh BPR Rama Ganda (*vide* bukti T.T.-1), yang artinya bahwa penjual bukan sebagai pihak yang secara nyata dan *de jure* menguasai objek yang dijualnya, sehingga dalil Penggugat Rekonvensi mengenai jual beli atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 332/Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 08/Gadog/1998, tanggal 26-10-1998 dengan Tergugat I Rekonvensi, adalah dalil yang tidak berdasar;

Bahwa mengenai pembayaran sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh

Halaman 74 dari 77 hal. Put. No. 350/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat I Rekonvensi berupa uang sejumlah Rp417.000.000,00 (empat ratus tujuh belas juta rupiah), yang menurut Penggugat Rekonvensi, data pendukungnya ada di bukti TK-I/PR Nomor 6, ternyata bukti tersebut hanyalah berupa surat pernyataan sepihak dari Penggugat Rekonvensi, sehingga dengan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi, pada prinsipnya Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Bahwa karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka petitum Penggugat Rekonvensi yang menuntut agar Tergugat I Rekonvensi membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi, serta Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi agar membayar kerugian immateril kepada Penggugat Rekonvensi juga tidak berdasar;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka gugatan rekonvensi harus ditolak untuk seluruhnya;

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatan dalam konvensi sehingga gugatan dalam konvensi ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi harus dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini dengan jumlah sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

## MENGADILI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 75 dari 77 hal. Put. No. 350/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

- Menolak gugatan untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini sejumlah Rp 5.220.000,00 (lima juta dua ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Jumat, tanggal 31 Desember 2021, oleh Indra Meinantha Vidi, S.H., sebagai Ketua Majelis, Susi Pangaribuan, S.H., M.H., dan Putu Mahendra, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 20 Januari 2022, oleh Indra Meinantha Vidi, S.H., sebagai Ketua Majelis Susi Pangaribuan, S.H., M.H., dan Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu Dra.Rr.Wahyuningtyas Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, tanpa dihadiri Tergugat II, Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Susi Pangaribuan, S.H., M.H.  
S.H.

Indra Meinantha Vidi,

Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dra. Rr. Wahyuningtyas

Biaya-Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran Rp 30.000,00

Halaman 76 dari 77 hal. Put. No. 350/Pdt.G/2020/PN Cbi



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

2. Biaya Pemberkasan	Rp 75.000,00	
3. Biaya Panggilan	Rp 3.500.000,00	
4.	PNBP Panggilan	Rp
60.000,00		
5. Biaya kirim Wesel	Rp 70.000,00	
6. Biaya kirim Pos	Rp 35.000,00	
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp 1.000.000,00	
8. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00	
9. Biaya Pemberitahuan Putusan Sela	Rp 300.000,00	
10. PNBP Pemberitahuan Putusan Sela	Rp 20.000,00	
11. Biaya transport ke Kantor Pos	Rp 100.000,00	
12. Redaksi	Rp 10.000,00	
13. Meterai	<u>Rp 10.000,00</u> +	
Jumlah	Rp 5.220.000,00	