



**PUTUSAN**  
**Nomor : 159/Pdt.G/2020/PN JKT UTR**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara-perkara Perdata gugatan menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam dalam perkara antara :

1. **Muhammad Shiddik, Karyawan Swasta,**

Alamat Kampung Mangga, RT.010/ RW.002,  
Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta  
Utara, selanjutnya disebut sebagai ----**Penggugat I;**

2. **Yaya Hudaibah, Ibu Rumah Tangga,**

Alamat Jl. Walang Baru VI Nomor 1 B, RT.004/Rw.  
007Kampung Mangga, Kelurahan Tugu Utara,  
Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara,  
selanjutnya disebut sebagai -----**Penggugat II;**

3. **Khusnul Khotimah, Pelajar/Mahasiswa,**

Alamat Komplek Tugu Permai Blok A3/9, Kelurahan Tugu  
Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara,  
selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat III;**

4. **M. Sihol, Wiraswasta,**

Alamat Jl. Tugu Melur V/29, Kelurahan Tugu Utara,  
Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara,  
selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat IV;**

Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat  
IV dalam hal ini telah membeikan kuasa kepada Maman  
Suparman, S.H.,M.H.,Yantos.H.,dan Marsuki, S.H. Para  
Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat & Pengacara  
“SUPARMAN & REKAN”, yang berkedudukan di Jalan  
Pulau Jawa Raya No. 90 Aren Jaya, Bekasi Timur  
berdasarkan Suat Kuasa Khusus masing-masing  
tertanggal 6 Februari 2020 untuk selanjutnya disebut  
sebagai ----- **Para Penggugat;**



**MELAWAN**

1. **Hariputra Joseph, Wartawan,**

Alamat, Jalan Permata Hijau Blok EE/2, RT.011/RW.004,  
Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama,  
Kota Jakarta Selatan,  
selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat I;**

2. **Rini Suriwati Asang, Swasta,**

Alamat, Jalan Permata Hijau Blok EE/2, RT.011/RW.004,  
Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama,  
Kota Jakarta Selatan,  
selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat II;**

3. **Dinda Keumala,Notaris/PPAT,**

beralamat Jalan Beringin Raya Nomor : 139 A,  
Karawaci, Tangerang,  
selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat III;**  
Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam hal ini telah  
memberi kuasa kepada Setyono,SH.,MH, Eko  
Ariyanto,SH.,MH, Yudi Poltak Silalahi,SH, Buyung  
Hasruk,SH, Adrianus Agal,SH.,MH, Suhatawan  
Hutapea,SH dan Julianus Halawa,SH Para Advokat dan  
Para Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Hasril  
Ariyanto Silalahi (Kantor Hukum HAS) yang  
berkedudukan di Graha Mampang Lantai 1 Suite 101,  
Jalan Mampang Prapatan Kav. 100 Jakarta Selatan,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing  
tertanggal 8 April 2020, untuk selanjutnya disebut  
sebagai ----- **Para Tergugat;**

4. **Makmur Tridharma, Notaris/PPAT,**

beralamat di Jalan Kedoya Raya No. 36 C, RW.07,  
Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk,  
Jakarta Barat,  
selanjutnya disebut sebagai ----- **Turut Tergugat I;**

5. **Herlina Pakpahan, Notaris/PPAT,**

beralamat Jalan KH. Abdullah Syafei No. 21 Tebet,  
Jakarta Selatan,  
selanjutnya disebut sebagai ----- **Turut Tergugat II;**



Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 159/PDT.G/2020/PN.Jkt.Utr tanggal 10 Maret 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan tersebut;

Setelah membaca surat gugatan Penggugat dan surat-surat lain yang berkenaan dengan surat gugatan tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 159/Pen.Pdt.G/2020/PN Jkt Utr tanggal 10 Maret 2020 tentang Penetapan Hari Sidang Pertama untuk memeriksa perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dari Para Pihak di muka persidangan;

Setelah membaca dan memperhatikan bukti surat yang diajukan Para Pihak serta segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 06 Maret 2020, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 10 Maret 2020, dibawah Register Perkara No. 159/Pdt.G/2020/PN Jkt Utr, dan telah diperbaiki tanggal 02 Desember 2020 yang mengemukakan pada pokoknya hal-hal sebagai berikut :

##### **I. Dasar Hukum Diajukannya Gugatan**

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Tergugat I, II, III, IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui pertanggungjawaban perdata Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat I, II, III, IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan Pasal 8 Akta Pengakuan Hutang yang dibuat oleh Pengugat I dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II tanggal 03 Desember 2012, yang menyebutkan “ Apabila terjadi sengketa antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua, maka akan diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah dan mufakat, bila cara musyawarah mufakat tidak memberikan penyelesaian bagi Para Pihak, maka Para Pihak



sepakat memilih domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara di Jakarta”;

3. Berdasarkan Akte Pengakuan Hutang No. 11 tanggal 10 April 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, dalam Pasal 8 disebutkan :’ Apabila terjadi sengketa antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua, maka akan diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah dan mufakat, bila cara musyawarah mufakat tidak memberikan penyelesaian bagi Para Pihak, maka Para Pihak sepakat memilih domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara di Jakarta”;
4. Berdasarkan Akte Pengakuan Hutang No. 02 tanggal 10 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, dalam Pasal 8 disebutkan :’ Apabila terjadi sengketa antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua, maka akan diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah dan mufakat, bila cara musyawarah mufakat tidak memberikan penyelesaian bagi Para Pihak, maka Para Pihak sepakat memilih domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara di Jakarta”.

## **II. Uraian dan Fakta-fakta Hukum**

1. Bahwa pada tahun 2012- 2013 Penggugat I telah melakukan peminjaman uang kepada Tergugat I, sebagaimana tertuang dalam 3 (tiga) Akta Pengakuan Hutang yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
2. Bahwa ketiga Akta Pengakuan Hutang tersebut adalah sebagai berikut:
  - 1) Akta Pengakuan Hutang Nomor 01, tertanggal 03-12-2012 (tiga Desember dua ribu duabelas), sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh milyar rupiah).
  - 2) Akta Pengakuan Hutang Nomor 11, tertanggal 10-04-2013 (sepuluh April dua ribu tigabelas), sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah)
  - 3) Akta Pengakuan Hutang Nomor 02, tertanggal 10-07-2013 (sepuluh Juli dua ribu tigabelas), sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
3. Bahwa sebagai jaminan atas hutang –hutang tersebut Penggugat I telah menjaminkan bidang-bidang tanah/bangunan kepada Tergugat I sebagai berikut:
  - 1) Tanah. Bangunan, Sertipikat Hak milik Nomor 2137/Rorotan, sebagaimana tertuang di dalam Surat Ukur Nomor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03598/Rorotan/2003 tertanggal 14-10- 2003 (empat belas Oktober dua ribu tiga), Nomor Izin Bangunan (NIB) 09.02.05.06.03598, seluas 301 M2 (tiga ratus satu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tercatat atas nama Mohamad Shiddik (Penggugat I).

2) Tanah/Bangunan, Sertipikat Hak milik Nomor 3332/Tugu Utara, sebagaimana tertuang di dalam Surat Ukur Nomor 04405/Tugu Utara/2003 tertanggal 05-08- 2003 (lima Agustus dua ribu tiga), Nomor Izin Bangunan (NIB) 09.05.04.06.04405, seluas 210 M2 (dua ratus sepuluh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tercatat atas nama Muhamad Shiddik (Penggugat I).

3) Tanah/Bangunan, Sertipikat Hak milik Nomor 546/Kalibaru, sebagaimana tertuang di dalam Surat Ukur Nomor 00002/Kalibaru/2010 tertanggal 17-02- 2010 (tujuhbelas Februari duaribu sepuluh), Nomor Izin Bangunan (NIB) 09.05.05.06.01.02269, seluas 161 M2 (seratus enam puluh satu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tercatat atas nama Yaya Hudaibah (Penggugat II).

4) Tanah/Bangunan, Sertipikat Hak milik Nomor 6202/Rorotan, sebagaimana tertuang di dalam Surat Ukur Nomor 07836/Rorotan/2008 tertanggal 09-10- 2008 (sembilan Oktober duaribu delapan), Nomor Izin Bangunan (NIB) 09.05.05.06.07793, seluas 846 M2 (delapan ratus empat puluh enam meter persegi), yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tercatat atas nama Husnul Khotimah (Penggugat III)

5) Tanah/Bangunan, Sertipikat Hak milik Nomor 547/Kalibaru, sebagaimana tertuang di dalam Surat Ukur Nomor 00921/Kalibaru/2008 tertanggal 20-05- 2008 (dua puluh Mei dua ribu delapan), Nomor Izin Bangunan (NIB) 09.05.05.01.00924, seluas 143 M2 (seratus empat puluh tiga meter persegi), yang terletak di Jalan Cilincing Raya Nomo 12 , RT. 010/RW 07, Kelurahan Kalibaru,

Halaman 5 Putusan Nomor 159/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr



Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta, tercatat atas nama Muhamad Sihol.(Penggugat IV).

4. Bahwa terhadap tanah/bangunan yang dijadikan jaminan hutang/pinjaman yang diberikan oleh Penggugat I (Pihak Kedua) kepada Tergugat I (Pihak Pertama), juga diikuti dengan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
5. Bahwa benar antara Pengugat I dengan Tergugat I telah terjadi sengketa dalam hal pinjam meminjam uang tersebut, yang seharusnya penyelesaiannya berdasarkan Pasal 8 Akta Pengakuan Hutang, tetapi Tergugat melakukannya dengan cara-cara lain yang sifatnya melawan hukum yang sangat merugikan Pihak Penggugat I;
6. Bahwa dalam Pasal 8 Akta Pengakuan Hutang dinyatakan :  
“ Apabila terjadi sengketa antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua , maka akan diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah dan mufakat, bila cara musyawarah mufakat tidak memberikan penyelesaian bagi Para Pihak maka Para Pihak sepakat memilih domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara di Jakarta.  
Selanjutnya apabila Pihak Kedua (Penggugat I) telah lalai/cidera janji untuk mengembalikan pinjaman pokok berikut kompensasi keuntungan serta denda keterlambatan, maka Pihak Kedua memberikan kuasa tanpa hak substitusi kepada Pihak Pertama, .....dst “
7. Bahwa dari isi Pasal 8 Akta Pengakuan Hutang tersebut, apabila terjadi sengketa antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua, maka langkah pertama adalah melalui musyawarah dan mufakat, akan tetapi langkah musyawarah dan mufakat antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ternyata tidak tercapai, oleh karena itu langkah berikutnya penyelesaian pinjam meminjam antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua seharusnya melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara.
8. Bahwa Pihak Kedua (Penggugat I) baru bisa dinyatakan telah wanprestasi atas sisa hutang harus dinyatakan berdasarkan putusan pengadilan, oleh karena sampai saat ini belum ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti yang menyatakan





Penggugat I telah melakukan wanprestasi, sehingga sampai saat ini Penggugat I belum bisa dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

9. Bahwa pada tanggal 01 Oktober 2018, Pengugat I telah bertemu dengan Tergugat I di kantor Tergugat I, dan pada waktu itu telah disepakati dan ditanda tangani Notulen Pertemuan Penyelesaian Hutang Penggugat I kepada Tergugat I dan disepakati nilainya sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh limyar lima ratus juta rupiah), dan pada tanggal 03 Oktober 2018 disepakati bahwa Pihak Penggugat I akan membawa seluruh pemilik/pemegang hak atas bidang tanah dan bangunan untuk menandatangani PPJB dan Kuasa.

Bahwa terhadap hutang Penggugat I kepada Tergugat I, Penggugat I pada tanggal 7 Desember 2018 dan tanggal 28 Desember 2018 melakukan pembayaran cicilan hutang kepada Tergugat I melalui rekening BCA Tergugat II sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus jua rupiah).

10. Bahwa Penggugat I tetap akan menyelesaikan pembayaran sisa pinjaman kepada Tergugat I, atau melakukan penjualan bersama terhadap tanah/bangunan yang dijadikan jaminan kepada Tergugat I;
11. Bahwa sebagai kelanjutan dari penadatangan Notulen Hasil Pertemuan Penyelesaian Hutang pada tanggal 1 dan 31 Oktober 2018, selanjutnya Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV telah menandatangani PPJB terhadap tanah/bangunan yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I di kantor Tergugat I, namun akta-akta PPJB tersebut tidak dibuat dihadapan Turut Tergugat I, tetapi dibuat dihadapan Tergugat II dan III, dimana Tergugat III juga berprofesi sebagai Notaris/PPAT, dan akta-akta tersebut tidak pernah dibacakan kepada Penggugat I, II, III dan IV, dan sampai saat ini Penggugat I, II, III dan IV tidak pernah menerima salinan Akta PPJB tersebut, sehingga Penggugat I, II, III dan IV tidak mengetahui harga tanah yang tercantum di dalam Akta PPJB tersebut, namun Penggugat I, II, III dan IV berpendapat bahwa harga yang tercantum dalam Akta-akta PPJB tersebut adalah senilai Rp. 10.50.000.000,- (Sepuluh milyar lima puluh ribu rupiah), setelah dikurangi cicilan pembayaran sebesar Rp 600.000 000,- (enam ratus juta rupiah), sebagaimana nilai hutang yang disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I;



**12.** Bahwa terhadap akta PPJB tersebut, Penggugat III dan istri Penggugat IV menandatangani akta-akta PPJB tersebut dilakukan di rumah Penggugat III dan di rumah istri Penggugat IV, dimana akta-akta PPJB tersebut dibawa oleh Tergugat II dan Tergugat III;

**13.** Bahwa pada saat persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara antara Penggugat I sebagai Penggugat dan Tergugat I sebagai Tergugat. Reg Perkara Nomor 478/Pdt.G/2019/ PN. Jkt. Sel, pada persidangan acara pembuktian, Tergugat I telah mengajukan Bukti Surat berupa PPJB sebagai berikut:

- 1)** Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 2137/Rorotan dari Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah).
- 2)** Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 04 Februari 2019,
- 3)** Untuk bidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 3332/Tugu Utara dari Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah).
- 4)** Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 6202/Rorotan dari Tergugat IV kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.550.000.000,- (Satu Juta lima ratus lima puluh juta rupiah).
- 5)** Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 546/Kalibaru dari Penggugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 850.000.000,- (Delapan ratus lima puluh juta rupiah).

**14.** Bahwa pada saat itulah Tergugat I, II, III dan IV baru mengetahui bahwa yang membuat akta-akta tersebut adalah Turut Tergugat I bukan Tergugat III, dan pada saat itu pula Penggugat I, II, III dan IV baru mengetahui bahwa harga yang tercantum dalam akta-akta tersebut seluruhnya hanya sekitar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah), sangat jauh dari nilai harga kesepakatan sisa hutang yang senilai Rp. 10.500.000.000,- (sepuluh milyar lima puluh juta rupiah);

**15.** Bahwa terhadap sisa hutang yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 10.500.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus juta rupiah) tersebut, Penggugat I telah melakukan pembayaran dari pinjaman pokoknya





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), sehingga sisa pinjaman Penggugat I (Pihak Kedua) kepada Tergugat I (Pihak Pertama) adalah sebesar Rp. 9.900.000.000,- (Sembilan milyar Sembilan ratus juta rupiah).

16. Bahwa ternyata langkah penyelesaian yang dilakukan Tergugat I (Pihak Pertama) bukannya berdasarkan Pasal 8 Akta Pengakuan Hutang, tetapi Tergugat I melakukannya dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat seolah-olah dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 2137/Rorotan dari Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar limapuluh juta rupiah).
- 2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 3332/Tugu Utaradari Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus limapuluh juta rupiah).
- 3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 6202/Rorotan dari Tergugat IV kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.550.000.000,- (Satu Juta lima ratus ratus limapuluh juta rupiah).
- 4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 546/Kalibaru dari Pengugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 850.000.000,- (Delapan ratus limapuluh juta rupiah).

17. Bahwa Penggugat I, II dan III tidak pernah menandatangani Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dihadapan Turut Tergugat I, tetapi Penggugat I menandatangani akta di kantor Tergugat I Jalan Kesehatan Raya No. 7 EF, Jakarta Pusat, sedangkan Pengugat II menandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di rumah Penggugat II, sedangkan berkas yang ditandatangani oleh Penggugat II dibawa oleh Tergugat II dan Tergugat III.

18. Bahwa ternyata Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No No. 03 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 04



Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Februari 2019, yang seolah-olah dibuat oleh Penggugat I, II dan III dengan Tergugat I, II dan III dihadapan Turut Tergugat I.

19. Bahwa dengan diterbitkannya akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan harga tanah/bangunan yang jauh dari harga pasaran, jelas-jelas Penggugat I, II, III dan IV telah dirugikan oleh tindakan Tergugat I, II dan III dan Turut Tergugat I.

20. Bahwa selain itu Tergugat I telah melakukan perbuatan yang sangat merugikan Penggugat I dan IV, yaitu dengan melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:

- 1) Pada tanggal 14 Mei 2019, Tergugat I telah mengirim surat kepada Para Penyewa Bangunan/Lahan yang dijadikan jaminan kepada Tergugat I, yang isinya tentang Pemberitahuan Pengosongan Tanah dan Bangunan.
- 2) Pada tanggal 17 Mei 2019, Tergugat telah menggembok/mengunci 4 bidang tanah/bangunan yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut sangat merugikan Penggugat I.
- 3) Pada tanggal 28 Mei 2019, Tergugat memasang spanduk/ bener, di tiga bidang tanah/bangunan yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I, yaitu di atas tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 2137/Rorotan, dan Sertipikat Hak Milik No. 3332Tugu Utara /Rorotanas nama Penggugat I, dan tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 547/Kalibaru atas nama Penggugat IV;
- 4) Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, oleh karena Tergugat mengaku seolah-olah sebagai pemilik tanah/bangunan tersebut berdasarkan Akta PPJB yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, namun demikian meskipun Penggugat I belum melunasi sisa pinjaman kepada Tergugat I, tetapi tidak secara otomatis tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan pinjaman kepada Tergugat I menjadi milikTergugat I, oleh karena terhadap Penggugat I belum ada putusan atau pernyataan bahwa Penggugat I telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I. Oleh karenanya tindakan Tergugat I tersebut sangat merugikan Penggugat I.



21. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat I tersebut Penggugat I telah melaporkan Tergugat I ke Polsek Cilincing, namun yang sampai sata ini masih dalam proses penyidikan di Polsek Cilincing , Jakarta Utara.
22. Bahwa Turut Tergugat I dijadikan pihak dalam perkara ini, oleh karena Turut Tergugat I merugikan Penggugat I, II dan III, yang seolah-olah telah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No No. 03 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Februari 2019, padahal Penggugat I, II dan III tiak pernah membuat Akata PPJB dihadapan Turut Tergugat I, terhadap bidang-bidang tanah yang dijaminan kepada Tergugat I.
23. Bahwa oleh karena Penggugat I, II dan III telah dirugikan dengan terbitnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No No. 03 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Februari 2019, yang seolah-olah dibuat oleh Penggugat I, II dan III dengan Tergugat I, II dan III dihadapan Turut Tergugat I, maka pada tanggal 6 Nopember 2019 Penggugat I telah melaporkan Turut Tergugat I ke Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat.
24. Bahwa atas laporan dari Penggugat I terhadap Turut Tergugat I, Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat telah melaksanakan persidangan pada tanggal 1 Oktober 2019 dan 26 Nopember 2019, yang pada pokoknya berpendapat sebagai berikut:
- Bahwa Terlapor (Notaris Makmur Tridharma) dapat diduga melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a dan ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris.
25. Bahwa terhadap kelanjutan dari hasil pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat, Penggugat I telah diperiksa oleh Majelis Pengawas Notaris Wilayah DKI Jakarta pada tanggal 19 Februari 2020, namun hasilnya belum diperoleh oleh Penggugat I;
26. Bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat I, II dan III sebagaimana diuraikan terdahulu, jelas-jelas telah merugikan Penggugat I, II, III dan IV , sehingga kerugian Penggugat I, II, III dan IV secara immaterial



sangat besar nilainya apabila diperhitungkan secara materiil, sebab atas perbuatan Tergugat I, II dan III, khususnya bagi Penggugat I sudah sangat kehilangan waktu dan pikiran serta biaya yang tidak sedikit karena harus mengurus permasalahan tersebut. belum lagi secara psychis Penggugat I sudah sangat dibuat stress dan malu karena permasalahan ini.

Oleh karena itu Penggugat I, II, III dan IV mohon agar kerugian immaterial ini diperhitungkan dengan uang senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I, II dan III kepada Penggugat I, II, III dan IV. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat I, II dan III tersebut, Tergugat I, II dan III haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad).

27. Bahwa gugatan ini akan dibuktikan dengan bukti-bukti autentik dan saksi-saksi. Oleh karena itu patutlah apabila Penggugat I, II, III dan IV mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), agar Penggugat menikmati ganti kerugian immaterilnya.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat I, II, III dan IV mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa dan mengabulkan gugatan Penggugat I, II, III dan IV sebagai berikut :

**PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat I, II, dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad)
3. Menyatakan kerugian immaterial yang harus dibayar oleh Tergugat I, II, dan III kepada Penggugat I, II, III dan IV sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng
4. Menghukum Tergugat I, II, dan III untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat I, II, III dan IV sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
5. Membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Februari 2019, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I



6. Menghukum Turut Tergugat I dan II untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini.
7. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta, walaupun ada upaya hukum, verzet, banding maupun kasasi.
8. Menghukum Tergugat I, II, dan III untuk membayar biaya perkara.

**SUBSIDAIR**

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, Penggugat I, II, III dan IV mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Para Penggugat hadir kuasanya dalam persidangan dan untuk Para Tergugat juga hadir kuasanya dalam persidangan sedangkan untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggilan secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat telah hadir maka untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, Hakim Ketua Majelis atas dasar persetujuan kedua belah pihak telah menunjuk Hakim Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Depok, yaitu : Dodong Iman Rusdani, SH., MH berdasarkan Penetapan Nomor : 159/Pdt.G/2017/PN Jkt Utr tanggal 13 April 2020;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan oleh para pihak maka berdasarkan Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Mediator tertanggal 13 April 2020, diketahui bahwa proses mediasi telah gagal karena kedua belah pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian dan menyerahkan pemeriksaan perkara selanjutnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal untuk mendamaikan kedua belah maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Mei 2020, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**





1. DIKARENAKAN YANG MENJADI OBJEK GUGATAN ADALAH MENGENAI AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (SELANJUTNYA DISEBUT “AKTA PPJB”) MAKA PENGGUGAT IV BUKAN MERUPAKAN PIHAK DALAM AKTA PPJB AQUO SEHINGGA PENGGUGAT IV (M. SIHOL) TIDAK MEMILIKI KAPASITAS, KEWENANGAN DAN KUALITAS (PERSONA STANDI IN JUDICIO) SECARA YURIDIS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO (DISQUALIFICATOIRE EXCEPTIE).

Apabila dicermati kembali uraian dalil-dalil posita dan petitum yang diajukan dalam gugatan PARA PENGGUGAT (PENGUGAT I, PENGUGAT II, PENGUGAT III dan PENGUGAT IV) adalah gugatan perbuatan melawan hukum – quod non – yang terkait dengan terbitnya Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 ;

Pada faktanya, dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tidak pernah ada tercantum nama PENGUGAT IV (M. SIHOL) sebagai pihak sehingga berdasarkan kaidah hukum acara perdata yang berlaku maka PENGUGAT IV (M. SIHOL) tidak memiliki hubungan hukum dan juga tidak memiliki kepentingan hukum dengan TERGUGAT I ;

Oleh karena itu, maka PENGUGAT IV (M. SIHOL), secara yuridis, tidak memiliki kapasitas, kewenangan dan kualitas (persona standi in judicio) untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT I (disqualificatoire exceptie). Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam kaidah-kaidah hukum sebagai berikut :

- a. YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1529 K/PDT/2001 TANGGAL 29 SEPTEMBER 2003, yang menjelaskan sebagai berikut :

“SEORANG PENGUGAT YANG MENGAJUKAN GUGATAN PERDATA KE BADAN PERADILAN, MAKA DALAM SURAT GUGATAN YAITU, HARUS DISEBUTKAN DENGAN JELAS STATUS HUKUMNYA. BILAMANA hal-hal tersebut diatas, TIDAK JELAS DISEBUTKAN DALAM SURAT GUGATANNYA, MAKA IA



orang yang mengajukan surat gugatan tersebut TIDAK MEMILIKI KUALITAS HUKUM UNTUK BERTINDAK SEBAGAI PENGGUGAT. DENGAN KATA LAIN IA TIDAK MEMILIKI LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO.”

- b. YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 294 K/SIP/1971 TANGGAL 7 JULI 1971, yang menjelaskan sebagai berikut :

“SUATU GUGATAN HARUS DIAJUKAN OLEH ORANG YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DAN BUKAN OLEH ORANG YANG MEMPUNYAI KEPENTINGAN.”

Dengan demikian, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT IV (M. SIHOL) tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard).

2. DIKARENAKAN SECARA YURIDIS PENGGUGAT IV (M. SIHOL) ADALAH BUKAN SEBAGAI PIHAK DALAM AKTA PPJB SEHINGGA TIDAK MEMILIKI KAPASITAS, KEWENANGAN DAN KUALITAS (PERSONA STANDI IN JUDICIO) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN MAKA SURAT KUASA YANG BERIKAN OLEH PENGGUGAT IV (M. SIHOL) TERSEBUT ADALAH TIDAK SAH.

Bahwa pada faktanya, dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tidak pernah ada tercantum nama PENGGUGAT IV (M. SIHOL) sebagai pihak sehingga berdasarkan kaidah hukum acara perdata yang berlaku maka PENGGUGAT IV (M. SIHOL) tidak memiliki hubungan hukum dan juga tidak memiliki kepentingan hukum dengan TERGUGAT I ;

Oleh karena itu, maka PENGGUGAT IV (M. SIHOL), secara yuridis, tidak memiliki kapasitas, kewenangan dan kualitas (persona standi in judicio) untuk memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT I (disqualificatoire exceptie) dan karenanya surat kuasa yang diberikan oleh PENGGUGAT IV tersebut adalah tidak sah secara hukum ;



Dengan demikian, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT IV tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard).

3. PARA PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN KESALAHAN DAN KEKELIRUAN DENGAN MENARIK DAN MENJADIKAN TERGUGAT I SEBAGAI PIHAK TERGUGAT DALAM PERKARA AQUO (ERROR IN PERSONA) DIKARENAKAN POKOK PERMASALAHAN HUKUM YANG MENJADI DASAR GUGATAN ATAU OBJEK PERKARA GUGATAN PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III DAN PENGGUGAT IV) ADALAH MENGENAI PROSES PEMBUATAN AKTA PPJB NOMOR 3 TERTANGGAL 4 FEBRUARI 2019, AKTA PPJB NOMOR 4 TERTANGGAL 4 FEBRUARI 2019, AKTA PPJB NOMOR 5 TERTANGGAL 4 FEBRUARI 2019 DAN AKTA PPJB NOMOR 6 TERTANGGAL 4 FEBRUARI 2019 YANG DIBUAT OLEH TURUT TERGUGAT I. OLEH KARENA ITU MAKA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III DAN PENGGUGAT IV) MERUPAKAN GUGATAN YANG MENGANDUNG CACAT KARENA TELAH KELIRU ATAU SALAH MENARIK TERGUGAT I SEBAGAI PIHAK TERGUGAT (EXCEPTIO IN PERSONA).

Bahwa apabila dicermati kembali dalil-dalil posita dan petitum gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) adalah mengenai keberatan PARA PENGGUGAT terkait dengan proses pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I ;

Bahkan PENGGUGAT I telah melaporkan permasalahan hukum tentang proses pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I kepada Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat yang telah memberikan pendapat yang belum berkekuatan hukum tetap dan mengikat secara final (final and binding) ;



Bahwa berdasarkan fakta dan argumentasi tersebut di atas maka terbukti PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) telah melakukan kekeliruan dan kesalahan dengan menarik dan menjadikan TERGUGAT I sebagai pihak dalam perkara gugatan aquo (error in persona) sehingga mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT mengandung cacat secara yuridis formil (exceptio in persona). Hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam kaidah-kaidah hukum sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977, yang berbunyi sebagai berikut :  
“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”
- b. Doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H. (Mantan Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia) dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2005, halaman 438 yang pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut :  
“Tergugat dapat mengajukan eksepsi ini, apabila gugatan mengandung cacat error in persona yang disebut juga exception in persona.”

Dengan demikian, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

4. PADA DASARNYA, GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III DAN PENGGUGAT IV) TIDAK TERSTRUKTUR DAN INKONSISTENSI DIKARENAKAN SEBAGIAN DALIL PETITUM YANG DIMINTAKAN OLEH PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III DAN PENGGUGAT IV) TIDAK DIDUKUNG DENGAN URAIAN DALIL POSITA YANG JELAS, TERSTRUKTUR DAN KONSISTEN.

Bahwa apabila dicermati kembali uraian petitum angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 dalam SURAT GUGATAN PARA



PENGGUGAT MAKA TIDAK DIDUKUNG OLEH URAIAN DALIL POSITA YANG JELAS, TERSTRUKTUR, KONSISTEN DAN RINCI. HAL INI DIDASARKAN PADA FAKTA-FAKTA DAN ARGUMENTASI-ARGUMENTASI HUKUM SEBAGAI BERIKUT :

- a. Bahwa dalil posita gugatan perbuatan melawan hukum PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) bersifat prematur karena sifat perbuatan melawan hukum yang melekat pada proses pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I belum ada suatu keputusan hukum yang bersifat telah berkekuatan hukum tetap dan mengikat secara final (final and binding) ;
- b. Bahwa dalil posita gugatan perbuatan melawan hukum PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) bersifat prematur karena PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) hanya menggunakan dasar adanya pendapat dari Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat yang tidak memiliki hubungan dan keterkaitan secara hukum dengan TERGUGAT I ;
- c. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara maka salah unsur dari adanya perbuatan melawan hukum (onrechtsmatige daad) adalah timbulnya kerugian. NAMUN, PADA FAKTANYA PARA PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENCANTUMKAN DAN MENGURAikan SECARA RINCI MENGENAI NOMINAL KERUGIAN BAIK MATERIIL DAN IMMATERIIL YANG DIDERITA SEBAGAI AKIBAT DARI ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM – QUOD NON – DALAM BAGIAN DALIL POSITA GUGATAN PARA PENGGUGAT. BAHKAN SEBALIKNYA PARA PENGGUGAT HANYA MENCATUMKAN TUNTUTAN KERUGIAN IMMATERIIL SAJA TANPA DIDUKUNG OLEH RINCIAN KERUGIAN YANG VALID DAN FAKTUAL ATAS KERUGIAN IMMATERIIL TERSEBUT – QUAD NON ;

Berdasarkan kaidah hukum acara yang berlaku maka gugatan yang demikian tersebut merupakan gugatan yang cacat hukum (secara yuridis





formil) karena tidak jelas dan kabur (obscur libel). Hal ini sebagaimana didasarkan pada kaidah-kaidah hukum sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, yang pada pokoknya menjelaskan kaidah hukum sebagai berikut :

“Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan Nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan : tidak dapat diterima.”

“Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar “uang ganti rugi” kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut.



Pertimbangan Judex Factie ini dibenarkan oleh Putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi.”

- d. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970, yang pada pokoknya menjelaskan kaidah hukum sebagai berikut :

“Gugatan tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntut agar dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp 1.000.000,- tanpa merinci untuk kerugian-kerugian apa saja.”

- e. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang pada pokoknya menjelaskan kaidah hukum sebagai berikut :

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.”

- f. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

“Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”

- g. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

“Ganti rugi akibat perbuatan melawan hak karena tidak dapat dibuktikan, ditolak.”

- h. Doktrin Hukum dari M. Yahya Harahap, S.H. (Mantan Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia) dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2005, halaman 66 yang pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut :

“Masalah lain yang harus diperhatikan, petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti



bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscuur libel). Kejadian yang seperti ini, ditegaskan dalam salah satu putusan, antara lain menyatakan : Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”

Dengan demikian, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT I membantah dan menolak secara tegas seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I di dalam Jawaban atas Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa hal-hal sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Eksepsi pada Bagian Huruf A diatas mohon dianggap untuk dimuat kembali secara mutatis mutandis dalam bagian jawaban atas pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban Dalam Pokok Perkara ini ;
3. Bahwa adapun dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) Angka Romawi II angka 1, angka 2 sub angka 1) sampai dengan sub angka 3) dan angka 3 sub angka 1) sampai dengan sub angka 5) pada halaman 4 dan halaman 5 merupakan bukti pengakuan secara tegas oleh PARA PENGGUGAT terhadap fakta-fakta sebagai berikut :
  - a. Bahwa PENGGUGAT I memiliki hutang kepada TERGUGAT I sebagaimana yang ditegaskan dalam bukti dokumen-dokumen akta otentik sebagai berikut :
    - a.1. Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 3 Desember 2012 yaitu sebesar Rp 7.000.000.000,00 (Tujuh Milyar Rupiah) ;



**a.2.** Akta Pengakuan Hutang Nomor Nomor 11 tanggal 10 April 2013 yaitu sebesar Rp 6.500.000.000,00 (Enam Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) ;

**a.3.** Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 10 Juli 2013, yaitu sebesar Rp 5.000.000.000,00 (Lima Milyar Rupiah) ;

**b.** Bahwa terhadap hutang antara PENGUGAT I dengan TERGUGAT I maka PENGUGAT I, PENGUGAT II, PENGUGAT III dan PENGUGAT IV secara sukarela telah memberikan jaminan pelunasan hutang kepada TERGUGAT I yaitu sebagai berikut :

**b.1.** Tanah berikut bangunan milik PENGUGAT I yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, DKI Jakarta, seluas 301 M2 (Tiga Ratus Satu Meter Persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3127/Rorotan atas nama Mohammad Shiddik (PENGUGAT I) ;

**b.2.** Tanah berikut bangunan milik PENGUGAT I yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, DKI Jakarta, seluas 210 M2 (Dua Ratus Sepuluh Meter Persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik 3332/Tugu Utara atas nama Mohammad Shiddik (PENGUGAT I) ;

**b.3.** Tanah berikut bangunan milik PENGUGAT II yang terletak di Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, DKI Jakarta, seluas 161 M2 (Seratus Enam Puluh Satu Meter Persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik 546/Kalibaru atas nama Yaya Hudaibah (PENGUGAT II) ;

**b.4.** Tanah berikut bangunan milik PENGUGAT III yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, DKI Jakarta, seluas 846 M2 (Delapan Ratus Empat Puluh Enam Meter Persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik 6202/Rorotan atas nama Husnul Khotimah (PENGUGAT III) ;

**b.5.** Tanah berikut bangunan milik PENGUGAT IV yang terletak di Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, DKI Jakarta, seluas 143 M2 (Seratus Empat Puluh Tiga Meter Persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 547/Kalibaru atas nama Mohamad Sihol (PENGUGAT IV) ;



4. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) Angka Romawi II angka 10, angka 11 dan angka 12 pada halaman 7 dalam gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II). Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :
- a. Bahwa pada faktanya, PENGGUGAT I yang sebenarnya tidak pernah memiliki itikad baik (te kwader trouw) untuk melakukan kewajiban pembayaran atas pelunasan hutang pokok berikut kompensasi dan denda yang telah disepakati bersama antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I sebagaimana yang diatur dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 3 Desember 2012, Akta Pengakuan Hutang Nomor Nomor 11 tanggal 10 April 2013 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 10 Juli 2013 ;
  - b. Bahwa pada faktanya, terhadap Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I ;
  - c. Bahwa selain itu, terhadap keseluruhan isi ketentuan dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut juga telah dibacakan di depan PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III. Sedangkan untuk PENGGUGAT IV dikarenakan bukan sebagai pihak maka terhadap Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut tidak dibacakan dihadapan PENGGUGAT IV ;
  - d. Bahwa apabila PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) belum menerima salinan atas Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut maka hal itu bukan menjadi





tanggung jawab dari TERGUGAT I melainkan menjadi tanggung jawab dan kewajiban dari TURUT TERGUGAT I ;

Bahwa dikarenakan seluruh isi ketentuan dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut dibacakan didepan PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III dan juga telah ditandatangani oleh PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III maka secara hukum PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III telah mengetahui secara sadar dan pasti mengenai harga penjualan atau harga pembelian atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jual beli dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut ;

- e. Bahwa penandatanganan terhadap Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 yang dilakukan oleh PENGUGAT III juga dilakukan setelah Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dibacakan isinya dengan menyebutkan dihadapan TURUT TERGUGAT I. Sedangkan isteri dari PENGUGAT IV tidak memiliki keterkaitan dengan proses penandatanganan terhadap Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut sehingga dalil posita gugatan PARA PENGUGAT yang mendalilkan bahwa Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 dibawa oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk dilakukan penandatanganan di rumah isteri dari PENGUGAT IV adalah dalil yang tidak benar dan distorsif sehingga TERGUGAT I mensomeer PARA PENGUGAT – khususnya PENGUGAT IV – untuk membuktikan dalil tersebut ;
5. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan PARA PENGUGAT (PENGUGAT I, PENGUGAT



II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) Angka Romawi II angka 13, angka 14, angka 15, angka 16 dan angka 17 pada halaman 8 dan halaman 9 dalam gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II). Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :

- a. Bahwa dikarenakan seluruh isi ketentuan dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut dibacakan didepan PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III dan juga telah ditandatangani oleh PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III maka secara hukum PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III maka PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III pada dasarnya sudah mengetahui mengenai isi ketentuan yang diatur dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 khususnya mengenai harga penjualan atau harga pembelian atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jual beli dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut ;
- b. Bahwa PENGGUGAT I sampai dengan diajukannya gugatan aquo masih memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran atas pelunasan hutang pokok berikut kompensasi dan denda kepada TERGUGAT I sebagaimana yang telah disepakati bersama antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 3 Desember 2012, Akta Pengakuan Hutang Nomor Nomor 11 tanggal 10 April 2013 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 10 Juli 2013 ;
- c. Bahwa pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut didasarkan pada adanya kesepakatan bersama antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I,



PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III dalam sebuah pertemuan pada bulan Oktober 2018 terkait dengan penyelesaian kewajiban pembayaran hutang oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I. Adapun pertemuan pada bulan Oktober 2018 tersebut juga dihadiri oleh Saudara Yanto, S.H. yang saat ini menjadi Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT ;

- d. Bahwa fakta yang sebenarnya, PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III telah menandatangani Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I sehingga dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT khususnya PENGGUGAT II yang mendalilkan bahwa Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 dibawa oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk dilakukan penandatanganan di rumah PENGGUGAT II adalah dalil yang tidak benar dan bersifat distorsif sehingga TERGUGAT I mensomeer PARA PENGGUGAT – khususnya PENGGUGAT II – untuk membuktikan dalil tersebut ;
6. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) Angka Romawi II angka 18, angka 19, angka 20, angka 21, angka 22, angka 23 dan angka 24 pada halaman 10 sampai dengan halaman 12 dalam gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II). Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :
- a. Bahwa pada faktanya, Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 merupakan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I ;
- b. Bahwa adapun nilai harga penjualan atau harga pembelian atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jual beli dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4



Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 adalah didasarkan pada adanya kesepakatan bersama secara sadar antara PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III dengan TERGUGAT I dan juga tanpa adanya paksaan serta tanpa adanya kekhilafan. Berdasarkan hal itu maka TERGUGAT I tidak pernah menimbulkan kerugian kepada PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III sehingga dalil posita gugatan PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III yang menyatakan telah dirugikan oleh TERGUGAT I karena harga tanah atau bangunan yang jauh dari harga pasaran adalah dalil yang tidak benar dan bersifat distorsif sehingga TERGUGAT I mensomeer PARA PENGUGAT khususnya PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III untuk membuktikan dalil tersebut ;

- c. Bahwa TERGUGAT I tidak pernah melakukan tindakan yang mengaku sebagai pemilik tanah atau bangunan dan TERGUGAT I juga tidak pernah melakukan perbuatan-perbuatan yang merugikan PENGUGAT I dan PENGUGAT IV. Segala perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I didasarkan pada ketentuan Pasal 4 dan Pasal 6 dari Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

- c.1. Pasal 4 : Apa yang dijual dan diserahkan dengan akta ini berpindah ke tangan Pihak Kedua (TERGUGAT I) dalam keadaan kosong dan siap pakai serta dalam keadaan nyata pada hari ini ;
- c.2. Pasal 6 : Pihak Pertama (PENGUGAT I) selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua (TERGUGAT I) untuk selama jual beli belum dilaksanakan untuk dan atas nama Pihak Pertama (PENGUGAT I) melakukan dan menjalankan hak-hak, kepentingan-kepentingan dengan kekuasaan dari Pihak Pertama (PENGUGAT I) sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah dan bangunan tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan, baik yang berupa pengurusan ;



- d. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan aquo maka segala perbuatan yang dituduhkan oleh PENGUGAT I kepada TERGUGAT I tidak pernah dapat dibuktikan secara hukum sehingga dalil PENGUGAT I yang menyatakan TERGUGAT I telah menimbulkan kerugian akibat dari adanya perbuatan atau tindakan merupakan dalil yang tidak benar dan tidak dapat dibuktikan serta bersifat distorsif sehingga patut dinyatakan ditolak secara hukum ;
- e. Bahwa Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 adalah akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I ;
- f. Bahwa adapun pendapat yang diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat adalah bersifat belum berkekuatan hukum yang tetap dan juga bersifat belum final dan tidak mengikat kepada TERGUGAT I. Hal ini sebagaimana diakui oleh dalil posita gugatan PARA PENGUGAT angka 25 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa terhadap pendapat dari Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat sedang diperiksa kembali oleh Majelis Pengawas Notaris Wilayah DKI Jakarta. Selain itu, apabila dicermati kembali substansi pendapat yang diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat tersebut adalah bersifat dugaan an sich ;
7. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan PARA PENGUGAT (PENGUGAT I, PENGUGAT II, PENGUGAT III dan PENGUGAT IV) Angka Romawi II angka 26 dan angka 27 pada halaman 12 dan halaman 13 dalam gugatan PARA PENGUGAT (PENGUGAT I dan PENGUGAT II). Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :
- a. Bahwa TERGUGAT I tidak pernah melakukan perbuatan yang bersifat melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada PARA PENGUGAT (PENGUGAT I, PENGUGAT II, PENGUGAT III dan PENGUGAT IV) ;
- b. Bahwa pada faktanya, PARA PENGUGAT (PENGUGAT I, PENGUGAT II, PENGUGAT III dan PENGUGAT IV) tidak dapat menguraikan secara rinci dan logis mengenai permintaan ganti kerugian baik secara materiil ataupun immateriil karena





sebenarnya memang tidak pernah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I. Oleh karena itu maka sangat beralasan permohonan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) yang meminta petitum ganti kerugian secara immateriil sebesar Rp 500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) harus dinyatakan ditolak ;

- c. Bahwa dikarenakan dalam perkara aquo PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak mendasarkan pada adanya bukti akta otentik maka permohonan tentang uitvoerbaar bij voorraad yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) juga sangat beralasan secara hukum untuk dinyatakan ditolak ;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I tersebut diatas, maka TERGUGAT I memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara aquo kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) untuk membayar biaya perkara.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) untuk membayar biaya perkara.

**ATAU**

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Mei 2020, yang pada



pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

- a. DIKARENAKAN YANG MENJADI OBJEK GUGATAN ADALAH MENGENAI AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (SELANJUTNYA DISEBUT “AKTA PPJB”) MAKA PENGGUGAT IV BUKAN MERUPAKAN PIHAK DALAM AKTA PPJB AQUO SEHINGGA PENGGUGAT IV (M. SIHOL) TIDAK MEMILIKI KAPASITAS, KEWENANGAN DAN KUALITAS (PERSONA STANDI IN JUDICIO) SECARA YURIDIS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO (DISQUALIFICATEIRE EXCEPTIE).

Apabila dicermati kembali uraian dalil-dalil posita dan petitum yang diajukan dalam gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) adalah gugatan perbuatan melawan hukum – quod non – yang terkait dengan terbitnya Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 ;

Pada faktanya, dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tidak pernah ada tercantum nama PENGGUGAT IV (M. SIHOL) sebagai pihak sehingga berdasarkan kaidah hukum acara perdata yang berlaku maka PENGGUGAT IV (M. SIHOL) tidak memiliki hubungan hukum dan juga tidak memiliki kepentingan hukum dengan TERGUGAT II;

Oleh karena itu, maka PENGGUGAT IV (M. SIHOL), secara yuridis, tidak memiliki kapasitas, kewenangan dan kualitas (persona standi in judicio) untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT II (disqualificateire exceptie). Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam kaidah-kaidah hukum sebagai berikut :

- a. YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1529 K/PDT/2001 TANGGAL 29 SEPTEMBER 2003, yang menjelaskan sebagai berikut :

“SEORANG PENGGUGAT YANG MENGAJUKAN GUGATAN PERDATA KE BADAN PERADILAN, MAKA DALAM SURAT



GUGATAN YAITU, HARUS DISEBUTKAN DENGAN JELAS STATUS HUKUMNYA. BILAMANA hal-hal tersebut diatas, TIDAK JELAS DISEBUTKAN DALAM SURAT GUGATANNYA, MAKA IA orang yang mengajukan surat gugatan tersebut TIDAK MEMILIKI KUALITAS HUKUM UNTUK BERTINDAK SEBAGAI PENGGUGAT. DENGAN KATA LAIN IA TIDAK MEMILIKI LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO."

- b. YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 294 K/SIP/1971 TANGGAL 7 JULI 1971, yang menjelaskan sebagai berikut :

"SUATU GUGATAN HARUS DIAJUKAN OLEH ORANG YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DAN BUKAN OLEH ORANG YANG MEMPUNYAI KEPENTINGAN."

Dengan demikian, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT IV (M. SIHOL) tidak dapat diterima (Niet Onvankeljik Verklaard).

5. DIKARENAKAN SECARA YURIDIS PENGGUGAT IV (M. SIHOL) ADALAH BUKAN SEBAGAI PIHAK DALAM AKTA PPJB SEHINGGA TIDAK MEMILIKI KAPASITAS, KEWENANGAN DAN KUALITAS (PERSONA STANDI IN JUDICIO) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN MAKA SURAT KUASA YANG BERIKAN OLEH PENGGUGAT IV (M. SIHOL) TERSEBUT ADALAH TIDAK SAH.

Bahwa pada faktanya, dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tidak pernah ada tercantum nama PENGGUGAT IV (M. SIHOL) sebagai pihak sehingga berdasarkan kaidah hukum acara perdata yang berlaku maka PENGGUGAT IV (M. SIHOL) tidak memiliki hubungan hukum dan juga tidak memiliki kepentingan hukum dengan TERGUGAT II;

Oleh karena itu, maka PENGGUGAT IV (M. SIHOL), secara yuridis, tidak memiliki kapasitas, kewenangan dan kualitas (persona standi in judicio) untuk memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT II



(disqualificatoire exceptie) dan karenanya surat kuasa yang diberikan oleh PENGGUGAT IV tersebut adalah tidak sah secara hukum ;

Dengan demikian, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT IV tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

**6. PARA PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN KESALAHAN DAN KEKELIRUAN DENGAN MENARIK DAN MENJADIKAN TERGUGAT II SEBAGAI PIHAK TERGUGAT DALAM PERKARA AQUO (ERROR IN PERSONA) DIKARENAKAN POKOK PERMASALAHAN HUKUM YANG MENJADI DASAR GUGATAN ATAU OBJEK PERKARA GUGATAN PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III DAN PENGGUGAT IV) ADALAH MENGENAI PROSES PEMBUATAN AKTA PPJB NOMOR 3 TERTANGGAL 4 FEBRUARI 2019, AKTA PPJB NOMOR 4 TERTANGGAL 4 FEBRUARI 2019, AKTA PPJB NOMOR 5 TERTANGGAL 4 FEBRUARI 2019 DAN AKTA PPJB NOMOR 6 TERTANGGAL 4 FEBRUARI 2019 YANG DIBUAT OLEH TURUT TERGUGAT I. OLEH KARENA ITU MAKA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III DAN PENGGUGAT IV) MERUPAKAN GUGATAN YANG MENGANDUNG CACAT KARENA TELAH KELIRU ATAU SALAH MENARIK TERGUGAT II SEBAGAI PIHAK TERGUGAT (EXCEPTIO IN PERSONA).**

Bahwa apabila dicermati kembali dalil-dalil posita dan petitum gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) adalah mengenai keberatan PARA PENGGUGAT terkait dengan proses pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I ;

Bahkan PENGGUGAT I telah melaporkan permasalahan hukum tentang proses pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I



kepada Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat yang telah memberikan pendapat yang belum berkekuatan hukum tetap dan mengikat secara final (final and binding) ;

Bahwa berdasarkan fakta dan argumentasi tersebut di atas maka terbukti PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) telah melakukan kekeliruan dan kesalahan dengan menarik dan menjadikan TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara gugatan aquo (error in persona) sehingga mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT mengandung cacat secara yuridis formil (exceptio in persona). Hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam kaidah-kaidah hukum sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977, yang berbunyi sebagai berikut :

“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

- b. Doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H. (Mantan Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia) dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2005, halaman 438 yang pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut :

“Tergugat dapat mengajukan eksepsi ini, apabila gugatan mengandung cacat error in persona yang disebut juga exception in persona.”

Dengan demikian, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkt Verklaard).

**7. PADA DASARNYA, GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III DAN PENGGUGAT IV) TIDAK TERSTRUKTUR DAN INKONSISTENSI DIKARENAKAN SEBAGIAN DALIL PETITUM YANG**





DIMINTAKAN OLEH PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III DAN PENGGUGAT IV) TIDAK DIDUKUNG DENGAN URAIAN DALIL POSITA YANG JELAS, TERSTRUKTUR DAN KONSISTEN.

Bahwa apabila dicermati kembali uraian petitum angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 dalam SURAT GUGATAN PARA PENGGUGAT MAKA TIDAK DIDUKUNG OLEH URAIAN DALIL POSITA YANG JELAS, TERSTRUKTUR, KONSISTEN DAN RINCI. HAL INI DIDASARKAN PADA FAKTA-FAKTA DAN ARGUMENTASI-ARGUMENTASI HUKUM SEBAGAI BERIKUT :

- a. Bahwa dalil posita gugatan perbuatan melawan hukum PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) bersifat prematur karena sifat perbuatan melawan hukum yang melekat pada proses pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I belum ada suatu keputusan hukum yang bersifat telah berkekuatan hukum tetap dan mengikat secara final (final and binding) ;
- b. Bahwa dalil posita gugatan perbuatan melawan hukum PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) bersifat prematur karena PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) hanya menggunakan dasar adanya pendapat dari Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat yang tidak memiliki hubungan dan keterkaitan secara hukum dengan TERGUGAT II ;
- c. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara maka salah unsur dari adanya perbuatan melawan hukum (onrechtsmatige daad) adalah timbulnya kerugian. NAMUN, PADA FAKTANYA PARA PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENCANTUMKAN DAN MENGURAikan SECARA RINCI MENGENAI NOMINAL KERUGIAN BAIK MATERIIL DAN IMMATERIIL YANG DIDERITA SEBAGAI AKIBAT DARI ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM – QUOD NON – DALAM BAGIAN DALIL POSITA GUGATAN PARA PENGGUGAT. BAHKAN



SEBALIKNYA PARA PENGGUGAT HANYA MENCATUMKAN TUNTUTAN KERUGIAN IMMATERIIL SAJA TANPA DIDUKUNG OLEH RINCIAN KERUGIAN YANG VALID DAN FAKTUAL ATAS KERUGIAN IMMATERIIL TERSEBUT – QUAD NON ;

Berdasarkan kaidah hukum acara yang berlaku maka gugatan yang demikian tersebut merupakan gugatan yang cacat hukum (secara yuridis formil) karena tidak jelas dan kabur (obscuur libel). Hal ini sebagaimana didasarkan pada kaidah-kaidah hukum sebagai berikut :

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 danurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, yang pada pokoknya menjelaskan kaidah hukum sebagai berikut :

“Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan Nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara



perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan :  
tidak dapat diterima.”

“Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar “uang ganti rugi” kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut. Pertimbangan Judex Factie ini dibenarkan oleh Putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970, yang pada pokoknya menjelaskan kaidah hukum sebagai berikut :

“Gugatan tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntut agar dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp 1.000.000,- tanpa merinci untuk kerugian-kerugian apa saja.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang pada pokoknya menjelaskan kaidah hukum sebagai berikut :

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

“Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

“Ganti rugi akibat perbuatan melawan hak karena tidak dapat dibuktikan, ditolak.”



Doktrin Hukum dari M. Yahya Harahap, S.H. (Mantan Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia) dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2005, halaman 66 yang pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut :

“Masalah lain yang harus diperhatikan, petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscuur libel). Kejadian yang seperti ini, ditegaskan dalam salah satu putusan, antara lain menyatakan : Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscuur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”;

Dengan demikian, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

## C. DALAM POKOK PERKARA

a. Bahwa TERGUGAT II membantah dan menolak secara tegas seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II di dalam Jawaban atas Pokok Perkara ini;

Bahwa hal-hal sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Eksepsi pada Bagian Huruf A diatas mohon dianggap untuk dimuat kembali secara mutatis mutandis dalam bagian jawaban atas pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban Dalam Pokok Perkara ini;

Bahwa adapun dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) Angka Romawi II angka 1, angka 2 sub angka 1)

*Halaman 37 Putusan Nomor 159/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr*



sampai dengan sub angka 3) dan angka 3 sub angka 1) sampai dengan sub angka 5) pada halaman 4 dan halaman 5 merupakan bukti pengakuan secara tegas oleh PARA PENGGUGAT terhadap fakta-fakta sebagai berikut :

Bahwa PENGGUGAT I memiliki hutang kepada TERGUGAT I sebagaimana yang ditegaskan dalam bukti dokumen-dokumen akta otentik sebagai berikut :

- a.1. Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 3 Desember 2012 yaitu sebesar Rp 7.000.000.000,00 (Tujuh Milyar Rupiah) ;
- a.2. Akta Pengakuan Hutang Nomor Nomor 11 tanggal 10 April 2013 yaitu sebesar Rp 6.500.000.000,00 (Enam Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) ;
- a.3. Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 10 Juli 2013, yaitu sebesar Rp 5.000.000.000,00 (Lima Milyar Rupiah) ;
- b. Bahwa terhadap hutang antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I maka PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV secara sukarela telah memberikan jaminan pelunasan hutang kepada TERGUGAT I yaitu sebagai berikut :
  - b.1. Tanah berikut bangunan milik PENGGUGAT I yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, DKI Jakarta, seluas 301 M2 (Tiga Ratus Satu Meter Persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3127/Rorotan atas nama Mohammad Shiddik (PENGGUGAT I) ;
  - b.2. Tanah berikut bangunan milik PENGGUGAT I yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, DKI Jakarta, seluas 210 M2 (Dua Ratus Sepuluh Meter Persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik 3332/Tugu Utara atas nama Mohammad Shiddik (PENGGUGAT I) ;
  - b.3. Tanah berikut bangunan milik PENGGUGAT II yang terletak di Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, DKI Jakarta, seluas 161 M2 (Seratus Enam Puluh Satu Meter Persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik 546/Kalibaru atas nama Yaya Hudaibah (PENGGUGAT II) ;
  - b.4. Tanah berikut bangunan milik PENGGUGAT III yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, seluas 846 M2 (Delapan Ratus Empat Puluh Enam Meter Persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik 6202/Rorotan atas nama Husnul Khotimah (PENGGUGAT III) ;

**b.5.** Tanah berikut bangunan milik PENGGUGAT IV yang terketak di Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, DKI Jakarta, seluas 143 M2 (Seratus Empat Puluh Tiga Meter Persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 547/Kalibaru atas nama Mohamad Sihol (PENGGUGAT IV);

**D.** Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) Angka Romawi II angka 10, angka 11 dan angka 12 pada halaman 7 dalam gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II). Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :

- a.** Bahwa pada faktanya, PENGGUGAT I yang sebenarnya tidak pernah memiliki itikad baik (te kwader trouw) untuk melakukan kewajiban pembayaran atas pelunasan hutang pokok berikut kompensasi dan denda yang telah disepakati bersama antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I sebagaimana yang diatur dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 3 Desember 2012, Akta Pengakuan Hutang Nomor Nomor 11 tanggal 10 April 2013 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 10 Juli 2013;
- b.** Bahwa pada faktanya, terhadap Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I;
- c.** Bahwa selain itu, terhadap keseluruhan isi ketentuan dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut juga telah dibacakan di depan PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III. Sedangkan untuk PENGGUGAT IV dikarenakan bukan sebagai pihak maka terhadap Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4

**Halaman 39 Putusan Nomor 159/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr**

#### 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)



Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut tidak dibacakan dihadapan PENGUGAT IV;

- d. Bahwa apabila PARA PENGUGAT (PENGUGAT I, PENGUGAT II, PENGUGAT III dan PENGUGAT IV) belum menerima salinan atas Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut maka hal itu bukan menjadi tanggung jawab dari TERGUGAT II melainkan menjadi tanggung jawab dan kewajiban dari TURUT TERGUGAT I;
- e. Bahwa dikarenakan seluruh isi ketentuan dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut dibacakan dihadapan PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III dan juga telah ditandatangani oleh PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III maka secara hukum PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III telah mengetahui secara sadar dan pasti mengenai harga penjualan atau harga pembelian atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jual beli dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut;
- f. Bahwa penandatanganan terhadap Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 yang dilakukan oleh PENGUGAT III juga dilakukan setelah Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dibacakan isinya dengan menyebutkan dihadapan TURUT TERGUGAT I. Sedangkan isteri dari PENGUGAT IV tidak memiliki keterkaitan dengan proses penandatanganan terhadap Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut sehingga dalil posita gugatan PARA PENGUGAT yang mendalilkan bahwa Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor



5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 dibawa oleh TERGUGAT II (dan TERGUGAT III) untuk dilakukan penandatanganan di rumah isteri dari PENGGUGAT IV adalah dalil yang tidak benar dan distorsif sehingga TERGUGAT II mensomeer PARA PENGGUGAT – khususnya PENGGUGAT IV – untuk membuktikan dalil tersebut;

**E.** Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT (PENGUGAT I, PENGUGAT II, PENGUGAT III dan PENGUGAT IV) Angka Romawi II angka 13, angka 14, angka 15, angka 16 dan angka 17 pada halaman 8 dan halaman 9 dalam gugatan PARA PENGUGAT (PENGUGAT I dan PENGUGAT II). Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :

- a.** Bahwa dikarenakan seluruh isi ketentuan dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut dibacakan didepan PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III dan juga telah ditandatangani oleh PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III maka secara hukum PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III maka PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III pada dasarnya sudah mengetahui mengenai isi ketentuan yang diatur dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 khususnya mengenai harga penjualan atau harga pembelian atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jual beli dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut;
- b.** Bahwa PENGUGAT I sampai dengan diajukannya gugatan aquo masih memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran atas pelunasan hutang pokok berikut kompensasi dan denda kepada TERGUGAT I sebagaimana yang telah disepakati bersama antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT I dalam Akta Pengakuan



Hutang Nomor 01 tanggal 3 Desember 2012, Akta Pengakuan Hutang Nomor 11 tanggal 10 April 2013 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 10 Juli 2013;

- c. Bahwa pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut didasarkan pada adanya kesepakatan bersama antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III dalam sebuah pertemuan pada bulan Oktober 2018 terkait dengan penyelesaian kewajiban pembayaran hutang oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I. Adapun pertemuan pada bulan Oktober 2018 tersebut juga dihadiri oleh Saudara Yanto, S.H. yang saat ini menjadi Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT;
- d. Bahwa fakta yang sebenarnya, PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III telah menandatangani Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I sehingga dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT khususnya PENGGUGAT II yang mendalilkan bahwa Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 dibawa oleh TERGUGAT II (dan TERGUGAT III) untuk dilakukan penandatanganan di rumah PENGGUGAT II adalah dalil yang tidak benar dan bersifat distorsif sehingga TERGUGAT II mensomeer PARA PENGGUGAT – khususnya PENGGUGAT II – untuk membuktikan dalil tersebut;
- F. Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT (PENGUGAT I, PENGUGAT II, PENGUGAT III dan PENGUGAT IV) Angka Romawi II angka 18, angka 19, angka 20, angka 21, angka 22, angka 23 dan angka 24 pada halaman 10 sampai dengan halaman 12 dalam gugatan PARA PENGUGAT (PENGUGAT I dan PENGUGAT II). Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :



- a. Bahwa pada faktanya, Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 merupakan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I;
- b. Bahwa adapun nilai harga penjualan atau harga pembelian atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jual beli dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 adalah didasarkan pada adanya kesepakatan bersama secara sadar antara PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III dengan TERGUGAT I dan juga tanpa adanya paksaan serta tanpa adanya kekhilafan. Berdasarkan hal itu maka TERGUGAT II (termasuk halnya TERGUGAT I) tidak pernah menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III sehingga dalil posita gugatan PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III yang menyatakan telah dirugikan oleh TERGUGAT II karena harga tanah atau bangunan yang jauh dari harga pasaran adalah dalil yang tidak benar dan bersifat distorsif sehingga TERGUGAT II mensomeer PARA PENGGUGAT khususnya PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III untuk membuktikan dalil tersebut;
- c. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan aquo maka segala perbuatan yang dituduhkan oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT II tidak pernah dapat dibuktikan secara hukum sehingga dalil PENGGUGAT I yang menyatakan TERGUGAT II telah menimbulkan kerugian akibat dari adanya perbuatan atau tindakan merupakan dalil yang tidak benar dan tidak dapat dibuktikan serta bersifat distorsif sehingga patut dinyatakan ditolak secara hukum;
- d. Bahwa Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 adalah akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I;
- e. Bahwa adapun pendapat yang diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat adalah bersifat belum berkekuatan hukum yang





tetap dan juga bersifat belum final dan tidak mengikat kepada TERGUGAT II. Hal ini sebagaimana diakui oleh dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT angka 25 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa terhadap pendapat dari Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat sedang diperiksa kembali oleh Majelis Pengawas Notaris Wilayah DKI Jakarta. Selain itu, apabila dicermati kembali substansi pendapat yang diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat tersebut adalah bersifat dugaan an sich;

**G.** Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) Angka Romawi II angka 26 dan angka 27 pada halaman 12 dan halaman 13 dalam gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II). Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :

- a.** Bahwa TERGUGAT II tidak pernah melakukan perbuatan yang bersifat melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV);
- b.** Bahwa pada faktanya, PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak dapat menguraikan secara rinci dan logis mengenai permintaan ganti kerugian baik secara materiil ataupun immateriil karena sebenarnya memang tidak pernah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II. Oleh karena itu maka sangat beralasan permohonan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) yang meminta petitum ganti kerugian secara immateriil sebesar Rp 500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) harus dinyatakan ditolak;
- c.** Bahwa dikarenakan dalam perkara aquo PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak mendasarkan pada adanya bukti akta otentik maka permohonan tentang uitvoerbaar bij voorraad yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) juga sangat beralasan secara hukum untuk dinyatakan ditolak;



Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT II tersebut diatas, maka TERGUGAT II memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara aquo kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) untuk membayar biaya perkara.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) untuk membayar biaya perkara.

**ATAU**

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Mei 2020, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

1. DIKARENAKAN YANG MENJADI OBJEK GUGATAN ADALAH MENGENAI AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (SELANJUTNYA DISEBUT "AKTA PPJB") MAKA PENGGUGAT IV BUKAN MERUPAKAN PIHAK DALAM AKTA PPJB AQUO SEHINGGA PENGGUGAT IV (M. SIHOL) TIDAK MEMILIKI KAPASITAS, KEWENANGAN DAN KUALITAS (PERSONA STANDI IN JUDICIO) SECARA YURIDIS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO (DISQUALIFICATOIRE EXCEPTIE);

Apabila dicermati kembali uraian dalil-dalil posita dan petitum yang diajukan dalam gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I,



PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) adalah gugatan perbuatan melawan hukum – quod non – yang terkait dengan terbitnya Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 ;

Pada faktanya, dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tidak pernah ada tercantum nama PENGGUGAT IV (M. SIHOL) sebagai pihak sehingga berdasarkan kaidah hukum acara perdata yang berlaku maka PENGGUGAT IV (M. SIHOL) tidak memiliki hubungan hukum dan juga tidak memiliki kepentingan hukum dengan TERGUGAT II;

Oleh karena itu, maka PENGGUGAT IV (M. SIHOL), secara yuridis, tidak memiliki kapasitas, kewenangan dan kualitas (persona standi in judicio) untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT II (disqualificatoire exceptie). Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam kaidah-kaidah hukum sebagai berikut :

YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1529 K/PDT/2001 TANGGAL 29 SEPTEMBER 2003, yang menjelaskan sebagai berikut :

“SEORANG PENGGUGAT YANG MENGAJUKAN GUGATAN PERDATA KE BADAN PERADILAN, MAKA DALAM SURAT GUGATAN YAITU, HARUS DISEBUTKAN DENGAN JELAS STATUS HUKUMNYA. BILAMANA hal-hal tersebut diatas, TIDAK JELAS DISEBUTKAN DALAM SURAT GUGATANNYA, MAKA IA orang yang mengajukan surat gugatan tersebut TIDAK MEMILIKI KUALITAS HUKUM UNTUK BERTINDAK SEBAGAI PENGGUGAT. DENGAN KATA LAIN IA TIDAK MEMILIKI LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO.”

YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 294 K/SIP/1971 TANGGAL 7 JULI 1971, yang menjelaskan sebagai berikut :

“SUATU GUGATAN HARUS DIAJUKAN OLEH ORANG YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DAN BUKAN OLEH ORANG YANG MEMPUNYAI KEPENTINGAN.”



Dengan demikian, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT IV (M. SIHOL) tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard).

2. DIKARENAKAN SECARA YURIDIS PENGGUGAT IV (M. SIHOL) ADALAH BUKAN SEBAGAI PIHAK DALAM AKTA PPJB SEHINGGA TIDAK MEMILIKI KAPASITAS, KEWENANGAN DAN KUALITAS (PERSONA STANDI IN JUDICIO) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN MAKA SURAT KUASA YANG BERIKAN OLEH PENGGUGAT IV (M. SIHOL) TERSEBUT ADALAH TIDAK SAH.

Bahwa pada faktanya, dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tidak pernah ada tercantum nama PENGGUGAT IV (M. SIHOL) sebagai pihak sehingga berdasarkan kaidah hukum acara perdata yang berlaku maka PENGGUGAT IV (M. SIHOL) tidak memiliki hubungan hukum dan juga tidak memiliki kepentingan hukum dengan TERGUGAT III ;

Oleh karena itu, maka PENGGUGAT IV (M. SIHOL), secara yuridis, tidak memiliki kapasitas, kewenangan dan kualitas (persona standi in judicio) untuk memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT III (disqualificatoire exceptie) dan karenanya surat kuasa yang diberikan oleh PENGGUGAT IV tersebut adalah tidak sah secara hukum ;

Dengan demikian, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT IV tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard).

3. PARA PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN KESALAHAN DAN KEKELIRUAN DENGAN MENARIK DAN MENJADIKAN TERGUGAT III SEBAGAI PIHAK TERGUGAT DALAM PERKARA AQUO (ERROR IN PERSONA) DIKARENAKAN POKOK PERMASALAHAN HUKUM YANG MENJADI DASAR GUGATAN ATAU OBJEK PERKARA GUGATAN PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III DAN PENGGUGAT IV) ADALAH MENGENAI PROSES PEMBUATAN AKTA PPJB NOMOR 3 TERTANGGAL 4 FEBRUARI 2019, AKTA PPJB NOMOR 4 TERTANGGAL 4



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FEBRUARI 2019, AKTA PPJB NOMOR 5 TERTANGGAL 4 FEBRUARI 2019 DAN AKTA PPJB NOMOR 6 TERTANGGAL 4 FEBRUARI 2019 YANG DIBUAT OLEH TURUT TERGUGAT I. OLEH KARENA ITU MAKA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III DAN PENGGUGAT IV) MERUPAKAN GUGATAN YANG MENGANDUNG CACAT KARENA TELAH KELIRU ATAU SALAH MENARIK TERGUGAT III SEBAGAI PIHAK TERGUGAT (EXCEPTIO IN PERSONA).

Bahwa apabila dicermati kembali dalil-dalil posita dan petitum gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) adalah mengenai keberatan PARA PENGGUGAT terkait dengan proses pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I ;

Bahkan PENGGUGAT I telah melaporkan permasalahan hukum tentang proses pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I kepada Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat yang telah memberikan pendapat yang belum berkekuatan hukum tetap dan mengikat secara final (final and binding) ;

Bahwa berdasarkan fakta dan argumentasi tersebut di atas maka terbukti PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) telah melakukan kekeliruan dan kesalahan dengan menarik dan menjadikan TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara gugatan aquo (error in persona) sehingga mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT mengandung cacat secara yuridis formil (exceptio in persona). Hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam kaidah-kaidah hukum sebagai berikut :

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977, yang berbunyi sebagai berikut :

**Halaman 48 Putusan Nomor 159/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr**

#### 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)





“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H. (Mantan Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia) dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2005, halaman 438 yang pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut :

“Tergugat dapat mengajukan eksepsi ini, apabila gugatan mengandung cacat error in persona yang disebut juga exception in persona.”

Dengan demikian, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

4. PADA DASARNYA, GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III DAN PENGGUGAT IV) TIDAK TERSTRUKTUR DAN INKONSISTENSI DIKARENAKAN SEBAGIAN DALIL PETITUM YANG DIMINTAKAN OLEH PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III DAN PENGGUGAT IV) TIDAK DIDUKUNG DENGAN URAIAN DALIL POSITA YANG JELAS, TERSTRUKTUR DAN KONSISTEN.

Bahwa apabila dicermati kembali uraian petitum angka 2, angka 3, angka 4, angka5, angka 6 dan angka 7 dalam SURAT GUGATAN PARA PENGGUGAT MAKA TIDAK DIDUKUNG OLEH URAIAN DALIL POSITA YANG JELAS, TERSTRUKTUR, KONSISTEN DAN RINCI. HAL INI DIDASARKAN PADA FAKTA-FAKTA DAN ARGUMENTASI-ARGUMENTASI HUKUM SEBAGAI BERIKUT :

- a. Bahwa dalil posita gugatan perbuatan melawan hukum PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) bersifat prematur karena sifat perbuatan melawan hukum yang melekat pada proses pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal



4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I belum ada suatu keputusan hukum yang bersifat telah berkekuatan hukum tetap dan mengikat secara final (final and binding);

**b.** Bahwa dalil posita gugatan perbuatan melawan hukum PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) bersifat prematur karena PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) hanya menggunakan dasar adanya pendapat dari Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat yang tidak memiliki hubungan dan keterkaitan secara hukum dengan TERGUGAT III ;

**c.** Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 1365 KUHPdata maka salah unsur dari adanya perbuatan melawan hukum (onrechtsmatige daad) adalah timbulnya kerugian. NAMUN, PADA FAKTANYA PARA PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENCANTUMKAN DAN MENGURAikan SECARA RINCI MENGENAI NOMINAL KERUGIAN BAIK MATERIIL DAN IMMATERIIL YANG DIDERITA SEBAGAI AKIBAT DARI ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM – QUOD NON – DALAM BAGIAN DALIL POSITA GUGATAN PARA PENGGUGAT. BAHKAN SEBALIKNYA PARA PENGGUGAT HANYA MENCATUMKAN TUNTUTAN KERUGIAN IMMATERIIL SAJA TANPA DIDUKUNG OLEH RINCIAN KERUGIAN YANG VALID DAN FAKTUAL ATAS KERUGIAN IMMATERIIL TERSEBUT – QUAD NON ;

Berdasarkan kaidah hukum acara yang berlaku maka gugatan yang demikian tersebut merupakan gugatan yang cacat hukum (secara yuridis formil) karena tidak jelas dan kabur (obscuur libel). Hal ini sebagaimana didasarkan pada kaidah-kaidah hukum sebagai berikut :

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutananya. Tanpa perincian dimaksud maka



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, yang pada pokoknya menjelaskan kaidah hukum sebagai berikut :

“Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positum/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positum dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan : tidak dapat diterima.”

“Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar “uang ganti rugi” kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut. Pertimbangan Judex Factie ini dibenarkan oleh Putusan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970, yang pada pokoknya menjelaskan kaidah hukum sebagai berikut :

“Gugatan tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntut agar dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp 1.000.000,- tanpa merinci untuk kerugian-kerugian apa saja.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang pada pokoknya menjelaskan kaidah hukum sebagai berikut :

**Halaman 51 Putusan Nomor 159/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr**

### 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)



“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

“Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

“Ganti rugi akibat perbuatan melawan hak karena tidak dapat dibuktikan, ditolak.”

Doktrin Hukum dari M. Yahya Harahap, S.H. (Mantan Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia) dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2005, halaman 66 yang pada pokoknya menjelaskan sebagai berikut :

“Masalah lain yang harus diperhatikan, petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscur libel). Kejadian yang seperti ini, ditegaskan dalam salah satu putusan, antara lain menyatakan : Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscur libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”

Dengan demikian, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT III membantah dan menolak secara tegas seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT IV) dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III di dalam Jawaban atas Pokok Perkara ini ;

2. Bahwa hal-hal sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Eksepsi pada Bagian Huruf A diatas mohon dianggap untuk dimuat kembali secara mutatis mutandis dalam bagian jawaban atas pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban Dalam Pokok Perkara ini ;
3. Bahwa TERGUGAT III menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan PARA PENGUGAT (PENGUGAT I, PENGUGAT II, PENGUGAT III dan PENGUGAT IV) Angka Romawi II angka 10, angka 11 dan angka 12 pada halaman 7 dalam gugatan PARA PENGUGAT (PENGUGAT I dan PENGUGAT II). Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :
  - a. Bahwa pada faktanya, PENGUGAT I tidak pernah memiliki itikad baik (te kwader trouw) untuk melakukan kewajiban pembayaran atas pelunasan hutang pokok berikut kompensasi dan denda yang telah disepakati bersama antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT I sebagaimana yang diatur dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 3 Desember 2012, Akta Pengakuan Hutang Nomor 11 tanggal 10 April 2013 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 10 Juli 2013;
  - b. Bahwa pada faktanya, terhadap Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I;
  - c. Bahwa selain itu, terhadap keseluruhan isi ketentuan dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut juga telah dibacakan di depan PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III. Sedangkan untuk PENGUGAT IV dikarenakan bukan sebagai pihak maka terhadap Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4

**Halaman 53 Putusan Nomor 159/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr**

#### 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)





Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut tidak dibacakan dihadapan PENGUGAT IV;

- d. Bahwa apabila PARA PENGUGAT (PENGUGAT I, PENGUGAT II, PENGUGAT III dan PENGUGAT IV) belum menerima salinan atas Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut maka hal itu bukan menjadi tanggung jawab dari TERGUGAT III melainkan menjadi tanggung jawab dan kewajiban dari TURUT TERGUGAT I;
- e. Bahwa dikarenakan seluruh isi ketentuan dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut dibacakan dihadapan PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III dan juga telah ditandatangani oleh PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III maka secara hukum PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III telah mengetahui secara sadar dan pasti mengenai harga penjualan atau harga pembelian atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jual beli dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut;
- f. Bahwa penandatanganan terhadap Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 yang dilakukan oleh PENGUGAT III juga dilakukan setelah Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dibacakan isinya dengan menyebutkan dihadapan TURUT TERGUGAT I. Sedangkan isteri dari PENGUGAT IV tidak memiliki keterkaitan dengan proses penandatanganan terhadap Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut sehingga dalil posita gugatan PARA PENGUGAT yang mendalilkan bahwa Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor



5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 dibawa oleh TERGUGAT III (dan juga TERGUGAT II) untuk dilakukan penandatanganan di rumah isteri dari PENGGUGAT IV adalah dalil yang tidak benar dan distorsif sehingga TERGUGAT III mensomeer PARA PENGGUGAT – khususnya PENGGUGAT IV – untuk membuktikan dalil tersebut;

4. Bahwa TERGUGAT III menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT (PENGUGAT I, PENGUGAT II, PENGUGAT III dan PENGUGAT IV) Angka Romawi II angka 13, angka 14, angka 15, angka 16 dan angka 17 pada halaman 8 dan halaman 9 dalam gugatan PARA PENGUGAT (PENGUGAT I dan PENGUGAT II). Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :

a. Bahwa dikarenakan seluruh isi ketentuan dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut dibacakan didepan PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III dan juga telah ditandatangani oleh PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III maka secara hukum PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III maka PENGUGAT I, PENGUGAT II dan PENGUGAT III pada dasarnya sudah mengetahui mengenai isi ketentuan yang diatur dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 khususnya mengenai harga penjualan atau harga pembelian atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jual beli dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut;

5. Bahwa PENGUGAT I sampai dengan diajukannya gugatan aquo masih memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran atas pelunasan hutang pokok berikut kompensasi dan denda kepada TERGUGAT I sebagaimana yang telah disepakati bersama antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT I dalam Akta Pengakuan Hutang



Nomor 01 tanggal 3 Desember 2012, Akta Pengakuan Hutang Nomor Nomor 11 tanggal 10 April 2013 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 10 Juli 2013;

6. Bahwa pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tersebut didasarkan pada adanya kesepakatan bersama antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III dalam sebuah pertemuan pada bulan Oktober 2018 terkait dengan penyelesaian kewajiban pembayaran hutang oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT I. Adapun pertemuan pada bulan Oktober 2018 tersebut juga dihadiri oleh Saudara Yanto, S.H. yang saat ini menjadi Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT;
7. Bahwa fakta yang sebenarnya, PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III telah menandatangani Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I sehingga dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT khususnya PENGGUGAT II yang mendalilkan bahwa Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 dibawa oleh TERGUGAT III (dan juga TERGUGAT II) untuk dilakukan penandatanganan di rumah PENGGUGAT II adalah dalil yang tidak benar dan bersifat distorsif sehingga TERGUGAT III mensomeer PARA PENGGUGAT – khususnya PENGGUGAT II – untuk membuktikan dalil tersebut;
8. Bahwa TERGUGAT III menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) Angka Romawi II angka 18, angka 19, angka 20, angka 21, angka 22, angka 23 dan angka 24 pada halaman 10 sampai dengan halaman 12 dalam gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II). Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :
  - a. Bahwa pada faktanya, Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB



Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 merupakan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I;

9. Bahwa adapun nilai harga penjualan atau harga pembelian atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jual beli dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 adalah didasarkan pada adanya kesepakatan bersama secara sadar antara PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III dengan TERGUGAT I dan juga tanpa adanya paksaan serta tanpa adanya kekhilafan. Berdasarkan hal itu maka TERGUGAT III (termasuk halnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II) tidak pernah menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III sehingga dalil posita gugatan PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III yang menyatakan telah dirugikan oleh TERGUGAT III karena harga tanah atau bangunan yang jauh dari harga pasaran adalah dalil yang tidak benar dan bersifat distorsif sehingga TERGUGAT III mensomeer PARA PENGGUGAT khususnya PENGGUGAT I, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT III untuk membuktikan dalil tersebut;
10. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan aquo maka segala perbuatan yang dituduhkan oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT III tidak pernah dapat dibuktikan secara hukum sehingga dalil PENGGUGAT I yang menyatakan TERGUGAT III telah menimbulkan kerugian akibat dari adanya perbuatan atau tindakan merupakan dalil yang tidak benar dan tidak dapat dibuktikan serta bersifat distorsif sehingga patut dinyatakan ditolak secara hukum;
11. Bahwa Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 adalah akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I;
12. Bahwa adapun pendapat yang diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat adalah bersifat belum berkekuatan hukum yang tetap dan juga bersifat belum final dan tidak mengikat kepada



TERGUGAT III. Hal ini sebagaimana diakui oleh dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT angka 25 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa terhadap pendapat dari Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat sedang diperiksa kembali oleh Majelis Pengawas Notaris Wilayah DKI Jakarta. Selain itu, apabila dicermati kembali substansi pendapat yang diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat tersebut adalah bersifat dugaan an sich;

**13.** Bahwa TERGUGAT III menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) Angka Romawi II angka 26 dan angka 27 pada halaman 12 dan halaman 13 dalam gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II). Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :

- a. Bahwa TERGUGAT III tidak pernah melakukan perbuatan yang bersifat melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV);
- b. Bahwa pada faktanya, PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak dapat menguraikan secara rinci dan logis mengenai permintaan ganti kerugian baik secara materiil ataupun immateriil karena sebenarnya memang tidak pernah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III. Oleh karena itu maka sangat beralasan permohonan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) yang meminta petitum ganti kerugian secara immateriil sebesar Rp 500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) harus dinyatakan ditolak;
- c. Bahwa dikarenakan dalam perkara aquo PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak mendasarkan pada adanya bukti akta otentik maka permohonan tentang uitvoerbaar bij voorraad yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) juga sangat beralasan secara hukum untuk dinyatakan ditolak;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT III tersebut diatas, maka TERGUGAT III memohon kepada Yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara aquo kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) untuk membayar biaya perkara;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) untuk membayar biaya perkara;

## ATAU

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Para Tergugat tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 08 Juni 2020 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 08 Juni 2020 dan atas Replik tersebut Kuasa Para Tergugat telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 06 Juli 2020 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 06 Juli 2020, dimana Replik dan Duplik masing-masing pihak selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan yang turut dipertimbangkan;

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

1. Foto Copy sertifikat Hak Milik No.3127/Rorotan atas nama H.M Shiddik, untuk selanjutnya diberi tanda P-1;

Halaman 59 Putusan Nomor 159/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr

### 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

2. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.3323/Tugu Utara atas nama H.M.Shiddik, untuk selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.547/Kalibaru atas nama M.Sihol, untuk selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No.546/Kalibaru atas nama Yaya Hudaibah, untuk selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Copy dari copy Sertifikat Hak Milik No.6202/Rorotan atas nama Khusnul Khotimah, untuk selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto Penggembokan dan Pemasangan Spanduk di atas tanah dan bangunan a/n: Sihol, Sertifikat Hak Milik No.547/Kalibaru, untuk selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto Penggembokan dan Pemasangan Spanduk di atas tanah dan bangunan a/n: H.M.Shiddik (Penggugat), di Jl.Melur, Jakarta Utara, untuk selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Foto Penggembokan dan Pemasangan Spanduk di atas tanah dan bangunan a/n: Nurul Khotimah, Sertifikat Hak Milik No.6202/Rorotan, untuk selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Foto Penggembokan dan Pemasangan Spanduk di atas tanah dan Bangunan a/n: H.M.Yaya Hudaibah, Sertifikat Hak Milik No.546/Cilincing, untuk selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Foto Copy Berita Acara Pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor: 03/ MPDN.JKT.BAR/BAP/XII/2019 tanggal 2 Desember 2019, untuk selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Foto Copy Salinan Putusan Nomor: 03/PTS /Mj.PWN. Prov. DKI Jakarta /III/2020 tanggal 1 April 2020, untuk selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Foto Copy Rincian Pinjaman aKe Bpk. Soekarno, untuk selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 15 Februari 2013, untuk selanjutnya diberi tanda P-12a;
14. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 18 Februari 2013, untuk selanjutnya diberi tanda P-12b;
15. Foto Copy Bukti setoran tanggal 15 Maret 2013, untuk selanjutnya diberi tanda P-12c;

Halaman 60 Putusan Nomor 159/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr

#### 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. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 6 Agustus 2013, untuk selanjutnya diberi tanda P-12d;
17. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 28 Maret 2014, untuk selanjutnya diberi tanda P-12e;
18. Foto Copy Bukti Setoran Ke PT.Mitsui Leasing tanggal 28 Maret 2014, untuk selanjutnya diberi tanda P-12f;
19. Foto Copy rekap Hutang Ke.Bpk Soekarno tanggal 1 April 2014, untuk selanjutnya diberi tanda P-12g;
20. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 01 Juli 2014, untuk selanjutnya diberi tanda P-12h;
21. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 08 Januari 2015, untuk selanjutnya diberi tanda P-12i;
22. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 23 April 2015, untuk selanjutnya diberi tanda P-12j;
23. Foto Copy Bukti setoran tanggal 3 Juni 2015, untuk selanjutnya diberi tanda P-12k;
24. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 23 Juni 2015, untuk selanjutnya diberi tanda P-12l;
25. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 6 Oktober 2015, untuk selanjutnya diberi tanda P-12m;
26. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 16 November 2015, untuk selanjutnya diberi tanda P-12n;
27. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 23 Desember 2015, untuk selanjutnya diberi tanda P-12o;
28. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 8 April 2016, untuk selanjutnya diberi tanda P-12o-1;
29. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 25 Mei 2016, untuk selanjutnya diberi tanda P-12p;
30. Foto Copy Bukti Pembayaran Ke.PT.Indosemut tanggal 13 Juni 201, untuk selanjutnya diberi tanda P-12q;
31. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 29 Juli 2016, untuk selanjutnya diberi tanda P-12r;
32. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 7 Februari 2017, untuk selanjutnya diberi tanda P-12s;

Halaman 61 Putusan Nomor 159/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr

#### 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)



33. Foto Copy Bukti setoran tanggal 31 Maret 2017, untuk selanjutnya diberi tanda P-12s-1;
34. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 23 November 2016, untuk selanjutnya diberi tanda P-12t;
35. Foto Copy Bukti Pengembalian Jendela tanggal 3 Mei 2017, untuk selanjutnya diberi tanda P-12u;
36. Foto Copy Bukti Pengembalian Jendela tanggal 23 Mei 2017, untuk selanjutnya diberi tanda P-12v;
37. Foto Copy Bukti Pengembalian Jendela tanggal 7 Agustus 2017, untuk selanjutnya diberi tanda P-12w;
38. Foto Copy Bukti Transfer tanggal 25 September 2017, untuk selanjutnya diberi tanda P-12x;
39. Foto Copy Bukti Pengembalian Jendela tanggal 16 Januari 2018, untuk selanjutnya diberi tanda P-12y;
40. Foto Copy Bukti Transfer tanggal 30 maret 2018 dan 31 Mei 2018, untuk selanjutnya diberi tanda P-12z;
41. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 7 Desember 2018, untuk selanjutnya diberi tanda P-12a-a;
42. Foto Copy Bukti Setoran tanggal 28 Desember 2018, untuk selanjutnya diberi tanda P-12a-b;

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut diatas berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya sesuai, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, sedangkan untuk Bukti surat P-6 sampai dengan P-9 adalah Foto (gambar);

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam persidangan selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### 1. Saksi Endang Riani

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi ini pegawai dari penggugat;
- Bahwa sudah lama ya pak pokoknya sejak saksi melamar kerjaan ajah di tempat penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan tergugat namun tidak dekat kenalnya;
- Bahwa saksi bekerja sebagai di tempatnya pengugat di bagian keuangan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya hutang piutang antara H.M.Shiddik dengan Harry Putra Joseph;
- Bahwa yang saksi ketahui nilai besaran hutangnya Rp.10,5 Milyar;
- Bahwa yang saksi ketahui sudah ada pembayaran tapi saksi tidak mengetahui berapa nilainya namun waktu itu saksi mendengar nilai kisaran nominalnya Rp.±3 Milyar;
- Bahwa nilai pengembaliannya Rp.±3 Milyar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan terakhir melakukan pembayaran dari pak H.M.Shiddik kepada pak Harry Putra Joseph;
- Bahwa saksi mengetahui kalau pak H.M.Shiddik memberikan jaminan kepada Harry Putra Joseph yaitu ada 5 sertifikat berupa bangunan dan tanah;
- Bahwa sda 5 sertifikat berupa: 2 Sertifikat ruko, 1 Rumah, 2 Tanah, yang mana yang kedua ruko tersebut di sewakan oleh bank BRI dan tanah kosong disewakan;
- Bahwa saksi mengetahui karena saksi pernah mendengar langsung dari penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau jaminan tersebut sudah di buat proses aktenya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya PPJB yang di bebani oleh penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya pembayaran yang dilakukan oleh penggugat kepada tergugat sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui kalau sekarang ini penggugat (pak H.M.Shiddik) sudah di tahan oleh polisi polda metro jaya;
- Bahwa saksi mengetahui kalau adanya pembayaran setelah perkara ini di pengadilan;
- Bahwa yang saksi ketahui hanya dokumen saja;

Halaman 63 Putusan Nomor 159/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr

### 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 tidak mengetahui saksi hanya mendengar saja dari bagian keuangan mengenai adanya perjanjian secara tertulis antara penggugat dengan tergugat yang terjadi tahun 2013 dan tahun 2020;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya bukti setoran yang dilakukan oleh penggugat dengan tergugat saksi hanya di beritahukan saja oleh bagian keuangan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya cicilan tersebut yang dilakukan oleh penggugat dengan tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Kuasa Para Tergugat juga telah mengajukan bukti-bukti berupa :

1. **Bukti TI, TII & TIII-1a** : Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3174050606610007 atas nama Hariputra Joseph;
2. **Bukti TI, TII & TIII-1b** : Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Nomor : 6271037105770005 atas nama Rini Suriwati Asang;
3. **Bukti TI, TII & TIII-1c** : Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3174054704760013 atas nama Rini Dinda Keumala;
4. **Bukti TI, TII & TIII-2a** : Foto Copy Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tertanggal 3 Desember 2012;
5. **Bukti TI, TII & TIII-2b** : Foto Copy Akta Pengakuan Hutang Nomor 11 tertanggal 10 April 2013;
6. **Bukti TI, TII & TIII-2c** : Foto Copy Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 10 Juli 2013;
7. **Bukti TI, TII & TIII-3** : Foto Copy Akta Pembaharuan Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 01 April 2015;
8. **Bukti TI, TII & TIII-4** : Foto Copy rincian perhitungan jumlah total hutang pokok;
9. **Bukti TI, TII & TIII-5** : Foto Copy Akta Jaminan Hutang Nomor : 03 tanggal 10 Juli 2013;
10. **Bukti TI, TII & TIII-6a** : Foto Copy Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tertanggal 10 Juli 2013;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. **Bukti TI, TII & TIII-6b** : Foto Copy Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tertanggal 10 Juli 2013;
12. **Bukti TI, TII & TIII-6c** : Foto Copy Akta Kuasa Menjual Nomor 06 tertanggal 10 Juli 2013;
13. **Bukti TI, TII & TIII-6c** : Foto Copy Akta Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal 10 Juli 2013;
14. **Bukti TI, TII & TIII-6c** : Foto Copy Akta Kuasa Menjual Nomor 08 tertanggal 10 Juli 2013;
15. **Bukti TI, TII & TIII-7a** : Foto Copy Tanda Bukti Laporn Nomor : TBL/5452/VIII/2019/PMJ/Ditreskrimum tertanggal 31 Agustus 2019;
16. **Bukti TI, TII & TIII-7b** : Foto Copy Surat Pemberitahuan Dimulanya Penyidikan (SPDP) Nomor B/829//RES.1.11/2020/ Ditreskrimum tertanggal 17 Januari 2020;
17. **Bukti TI, TII & TIII-7c** : Foto Copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke-1 Nomor B/263// RES.1.11/2020/Ditreskrimum tertanggal 17 Januari 2020;
18. **Bukti TI, TII & TIII-8** : Foto Copy Surat Pembaharuan Hutang piutang tertanggal 16 November 2018;
19. **Bukti TI, TII & TIII-9** : Foto Copy surat Notulen pertemuan penyelesaian hutang tertanggal 1 Oktober 2018;
20. **Bukti TI, TII & TIII-10a** : Foto Copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019;
21. **Bukti TI, TII & TIII-10b** : Foto Copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019;
22. **Bukti TI, TII & TIII-10c** : Foto Copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019;
23. **Bukti TI, TII & TIII-10d** : Foto Copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019;

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata buti-bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah

**Halaman 65 Putusan Nomor 159/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr**

#### 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)



diberikan materai cukup, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi maupun ahli dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 19 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini hal-hal yang terjadi dalam persidangan dan telah dimuat dalam Berita Acara Persidangan, dinyatakan telah dimuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa para Pihak tidak akan mengajukan sesuatu lagi, dan selanjutnya mohon putusan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Dalam Eksepsi

Menimbang adapun dalil uraian dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan sebelumnya

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan dalil eksepsi sebagai berikut :

1. Penggugat IV tidak memiliki kapasitas dalam mengajukan gugatan ini, oleh karena objek gugatan adalah mengenai akta Perjanjian Pengikatan jual beli sementara Penggugat IV bukan merupakan pihak dalam akta tersebut;
2. Dikarenakan Penggugat IV adalah bukan sebagai pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka surat kuasa yang diberikan Penggugat IV adalah tidak sah;
3. Gugatan Para Penggugat Error in Persona oleh karena gugatan Para Penggugat ditujukan kepada Tergugat I , sebab pokok permasalahan hukum adalah pembuatan proses akta yang dibuat Turut Tergugat I;
4. Gugatan para Penggugat tidak terstruktur dan inkonsistensi;

Menimbang bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan jawaban dimana dalam jawaban masing-masing telah mengajukan dalil eksepsi yang sama dengan yang diajukan oleh Tergugat I;

Menimbang terhadap dalil eksepsi pada point 1 diatas dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa gugatan Para adalah gugatan adalah gugatan dalam kualifikasi “ gugatan perbuatan melawan hukum “, dimana gugatan



dengan ketentuan pihak Penggugat (atau Para Penggugat) sebagai pihak yang dirugikan, dengan pihak Tergugat (atau pihak Para Tergugat) adalah yang didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi tersebut;

Menimbang dengan pertimbangan diatas, apakah Pihak Tergugat IV berdasar atau tidak sebagai Penggugat dalam perkara ini, tentunya adalah dihadapkan kepada pertanyaan apakah Penggugat IV termasuk pihak yang didalilkan sebagai pihak yang ikut dirugikan atau tidak akibat perbuatan melawan hukum yang didalilkan telah dilakukan Para Tergugat;

Menimbang dalam surat gugatannya , Para Penggugat telah menguraikan dalil antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 2012- 2013 Penggugat I telah melakukan peminjaman uang kepada Tergugat I, sebagaimana tertuang dalam 3 (tiga ) Akta Pengakuan Hutang yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
2. Bahwa Akta Pengakuan Hutang tersebut adalah sebagai Akta Pengakuan Hutang Nomor 01, ... dst;
3. Bahwa sebagai jaminan atas hutang –hutang tersebut Penggugat I telah menjaminkan bidang-bidang tanah/bangunan kepada Tergugat I sebagai berikut:
  - 1) Tanah. Bangunan,....dst
  - 2) Tanah/Bangunan, ...dst
  - 3) Tanah/Bangunan, ...dst
  - 4) Tanah/Bangunan, ...dst
  - 5) Tanah/Bangunan, Sertipikat Hak milik Nomor 547/Kalibaru, sebagaimana tertuang di dalam Surat Ukur Nomor 00921/Kalibaru/2008 tertanggal 20-05- 2008 (dua puluh Mei dua ribu delapan), Nomor Izin Bangunan (NIB) 09.05.05.01.00924, seluas 143 M2 (seratus empat puluh tiga meter persegi), yang terletak di Jalan Cilincing Raya Nomo 12 , RT. 010/RW 07, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tercatat atas nama Muhamad Sihol.(Penggugat IV);

Menimbang berdasarkan uraian dalil gugatan tersebut , maka telah diuraikan bahwa Penggugat IV sebagai pemilik salah satu bidang tanah dengan Sertipikat Hak milik Nomor 547/Kalibaru, dimana bidang tanah tersebut telah dijadikan jaminan hutang oleh Penggugat I terhadap Tergugat I



Menimbang selanjutnya Para Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan : (penguraian sesuai point dalil gugatan)

1. Bahwa sebagai kelanjutan dari penadatangan Notulen Hasil Pertemuan Penyelesaian Hutang pada tanggal 1 dan 31 Oktober 2018, selanjutnya Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV telah menandatangani PPJB terhadap tanah/bangunan yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I di kantor Tergugat I, namun akta-akta PPJB tersebut tidak dibuat dihadapan Turut Tergugat I, tetapi dibuat dihadapan Tergugat II dan III, dimana Tergugat III juga berprofesi sebagai Notaris/PPAT, dan akta-akta tersebut tidak pernah dibacakan kepada Penggugat I, II, III dan IV, dan sampai saat ini Penggugat I, II, III dan IV tidak pernah menerima salinan Akta PPJB tersebut, sehingga Penggugat I, II, III dan IV tidak mengetahui harga tanah yang tercantum di dalam Akta PPJB tersebut, namun Penggugat I, II, III dan IV berpendapat bahwa harga yang tercantum dalam Akta-akta PPJB tersebut adalah senilai Rp. 10.50.000.000,- (Sepuluh milyar lima puluh ribu rupiah), setelah dikurangi cicilan pembayaran sebesar Rp 600.000 000,- (enam ratus juta rupiah), sebagaimana nilai hutang yang disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I;
2. Bahwa terhadap akta PPJB tersebut, Penggugat III dan istri Penggugat IV menandatangani akta-akta PPJB tersebut dilakukan di rumah Penggugat III dan di rumah istri Penggugat IV, dimana akta-akta PPJB tersebut dibawa oleh Tergugat II dan Tergugat III;
3. Bahwa pada saat persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara antara Penggugat I sebagai Penggugat dan Tergugat I sebagai Tergugat. Reg Perkara Nomor 478?Pdt.G/2019/ PN. Jkt. Sel, pada persidangan acara pembuktian, Tergugat I telah mengajukan Bukti Surat berupa PPJB sebagai berikut:
  - 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2137/Rorotan dari Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah);
  - 2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 04 Februari 2019,
  - 3) Untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 3332/Tugu Utara dari Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah);





- 4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 6202/Rorotan dari Tergugat IV kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.550.000.000,- (Satu Juta lima ratus ratus lima puluh juta rupiah);
- 5) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 546/Kalibaru dari Pengugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 850.000.000,- (Delapan ratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa pada saat itulah Tergugat I, II, III dan IV baru mengetahui bahwa yang membuat akta-akta tersebut adalah Turut Tergugat I bukan Tergugat III, dan pada saat itu pula Penggugat I, II, III dan IV baru mengetahui bahwa harga yang tercantum dalam akta-akta tersebut seluruhnya hanya sekitar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah), sangat jauh dari nilai harga kesepakatan sisa hutang yang senilai Rp. 10.50.000.000,- (sepuluh milyar lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa terhadap sisa hutang yang telah disepakati yaitu sebesar Rp.10.500.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus juta rupiah) tersebut, Penggugat I telah melakukan pembayaran dari pinjaman pokoknya sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah), sehingga sisa pinjaman Penggugat I (Pihak Kedua) kepada Tergugat I (Pihak Pertama) adalah sebesar Rp. 9.900.000.000,- (Sembilan milyar Sembilan ratus juta rupiah);
6. Bahwa ternyata langkah penyelesaian yang dilakukan Tergugat I (Pihak Pertama) bukannya berdasarkan Pasal 8 Akta Pengakuan Hutang, tetapi Tergugat I melakukannya dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat seolah-olah dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sebagai berikut:
  - 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 2137/Rorotan dari Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah);
  - 2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 3332/Tugu Utara dari Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah);



- 3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 6202/Rorotan dari Tergugat IV kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.550.000.000,- (Satu Juta lima ratus ratus lima puluh juta rupiah);
- 4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 546/Kalibaru dari Pengugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 850.000.000,- (Delapan ratus lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa Penggugat I, II dan III tidak pernah menandatangani Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dihadapan Turut Tergugat I, tetapi Penggugat I menandatangani akta di kantor Tergugat I Jalan Kesehatan Raya No. 7 EF, Jakarta Pusat, sedangkan Pengugat II menandatangani akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di rumah Penggugat II, sedangkan berkas yang ditandatangani oleh Penggugat II dibawa oleh Tergugat II dan Tergugat III;
8. Bahwa ternyata Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No No. 03 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 04 Februari 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Februari 2019, yang seolah-olah dibuat oleh Penggugat I, II dan III dengan Tergugat I, II dan III dihadapan Turut Tergugat I;
9. Bahwa dengan diterbitkannya akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan harga tanah/bangunan yang jauh dari harga pasaran, jelas-jelas Penggugat I, II, III dan IV telah dirugikan oleh tindakan Tergugat I, II dan III dan Turut Tergugat I;

Menimbang dengan penguraian dalil gugatan sebagaimana diatas, maka dalil gugatan telah menguraikan adanya perbuatan melawan hukum yang didalilkan membawa konsekwensi Yuridis kepada tanah miliknya Tergugat IV yang juga akan merugikan Tergugat IV;

Menimbang dengan pertimbangan diatas, maka dalil eksepsi yang mendalilkan Penggugat IV tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan, oleh karena tidak sebagai pihak dalam “akta Perjanjian Perikatan Jual Beli” adalah tidak berdasar dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang terhadap point 2 dalil eksepsi diatas selanjutnya di pertimbangkan sebagai berikut :



Menimbang oleh karena surat kuasa adalah suatu perjanjian, maka keabsahan suatu perjanjian adalah dengan menilainya dengan syarat-syarat sah nya suatu perjanjian khususnya perjanjian pemberian kuasa;

Menimbang oleh karena dalil eksepsi ini menyatakan surat kuasa tidak sah, namun tidak mendalikan syarat-syarat perjanjian mana yang tidak dipenuhi atau dilanggar, maka dengan demikian maka dalil eksepsi ini dinyatakan tidak berdasar atau harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang jika dalil eksepsi ini bertujuan bahwa Penggugat IV tidak berhak memberikan kuasa oleh karena tidak berhak mengajukan gugatan dengan alasan tidak ada kepentingan hukum Penggugat IV dalam perkara Aquo (sebagai mana dalam dalam dalil eksepsi point 1) maka seharusnya bukan menilai keabsahan surat kuasa yang dibuat oleh Penggugat IV dengan Penerima kuasa;

Menimbang terhadap point 3 dalil eksepsi tersebut diatas selanjutnya di pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang dalam gugatan Para Penggugat telah mendalikan sebagai berikut : (sesuai point dalam surat gugatan);

1. Bahwa sebagai kelanjutan dari penadatangan Notulen Hasil Pertemuan Penyelesaian Hutang pada tanggal 1 dan 31 Oktober 2018, selanjutnya Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV telah menandatangani PPJB terhadap tanah/bangunan yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I di kantor Tergugat I, namun akta-akta PPJB tersebut tidak dibuat dihadapan Turut Tergugat I, tetapi dibuat dihadapan Tergugat II dan III, dimana Tergugat III juga berprofesi sebagai Notaris/PPAT, dan akta-akta tersebut tidak pernah dibacakan kepada Penggugat I, II, III dan IV, dan sampai saat ini Penggugat I, II, III dan IV tidak pernah menerima salinan Akta PPJB tersebut, sehingga Penggugat I, II, III dan IV tidak mengetahui harga tanah yang tercantum di dalam Akta PPJB tersebut, namun Penggugat I, II, III dan IV berpendapat bahwa harga yang tercantum dalam Akta-akta PPJB tersebut adalah senilai Rp. 10.50.000.000,- (Sepuluh milyar lima puluh ribu rupiah), setelah dikurangi cicilan pembayaran sebesar Rp 600.000 000,- (enam ratus juta rupiah), sebagaimana nilai hutang yang disepakati oleh Penggugat I dan Tergugat I;
2. Bahwa terhadap akta PPJB tersebut, Penggugat III dan istri Penggugat IV menandatangani akta-akta PPJB tersebut dilakukan dirumah Pengggugat III



dan dan di rumah istri Penggugat IV, dimana akta-akta PPJB tersebut dibawa oleh Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang bahwa sesuai dengan dalil gugatan tersebut, maka dalil gugatan Para Penggugat telah menguraikan dalil adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I;

Menimbang dengan pertimbangan maka dalil eksepsi yang menyatakan bahwa telah terjadi Error in Persona dengan alasan oleh karena Tergugat I tidak sebagai pihak yang membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak berdasar dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang terhadap dalil Eksepsi point 4 yang mendalilkan 4.gugatan para Penggugat tidak terstruktur dan inkonsistensi, selanjutnya di pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa gugatan Perbuatan melawan hukum telah lengkap dan jelas menguraikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat (Para Tergugat) dimana akibat perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat (para Penggugat);

Menimbang setelah membaca dan mempelajari surat gugatan para Pegngugat , maka gugatan Aquo telah menguraikan posita dan Petitum sebagai mana di pertimbangkan diatas;

Menimbang bahwa apakah surat gugatan tersebut terstruktur atau inkonsisten,adalah merupakan penilaian yang subjektif , sehingga tidak dapat jadi alasan eksepsi;

Menimbang dengan pertimbangan diatas maka dalil eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang dengan pertimbangan diatas, maka dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang adapun maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan sebelumnya;

Menimbang adapun gugatan Para Penggugat adalah gugatan Perbuatan melawan hukum dengan dalil-dalil pokok sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 2012- 2013 Penggugat I telah melakukan peminjaman uang kepada Tergugat I, sebagaimana tertuang dalam 3 (tiga ) Akta Pengakuan Hutang yaitu :



- 1) Akta Pengakuan Hutang Nomor 01, tertanggal 03-12-2012 (tiga Desember dua ribu duabelas), sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh milyar rupiah);
- 2) Akta Pengakuan Hutang Nomor 11, tertanggal 10-04-2013 (sepuluh April dua ribu tigabelas), sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah);
- 3) Akta Pengakuan Hutang Nomor 02, tertanggal 10-07-2013 (sepuluh Juli dua ribu tigabelas), sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
2. Bahwa sebagai jaminan atas hutang –hutang tersebut Penggugat I telah menjaminkan bidang-bidang tanah/bangunan kepada Tergugat I sebagai berikut:
  - 1) Tanah. Bangunan, Sertifikat Hak milik Nomor 2137/Rorotan, atas nama Penggugat I;
  - 2) Tanah/Bangunan, Sertifikat Hak milik Nomor 3332/Tugu Utara, atas nama Muhamad Shiddik (Penggugat I);
  - 3) Tanah/Bangunan, Sertifikat Hak milik Nomor 546/Kalibaru, atas nama Yaya Hudaibah (Penggugat II);
  - 4) Tanah/Bangunan, Sertifikat Hak milik Nomor 6202/Rorotan, atas nama Husnul Khotimah (Penggugat III);
  - 5) Tanah/Bangunan, Sertifikat Hak milik Nomor 547/Kalibaru, atas nama Muhamad Sihol. (Penggugat IV);
4. Bahwa terhadap tanah/bangunan yang dijadikan jaminan hutang/pinjaman yang diberikan oleh Penggugat I (Pihak Kedua) kepada Tergugat I (Pihak Pertama), juga diikuti dengan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
5. Bahwa benar antara Penggugat I dengan Tergugat I telah terjadi sengketa dalam hal pinjam meminjam uang tersebut, yang seharusnya penyelesaiannya berdasarkan Pasal 8 Akta Pengakuan Hutang, tetapi Tergugat melakukannya dengan cara-cara lain yang sifatnya melawan hukum yang sangat merugikan Pihak Penggugat I;
6. Bahwa pada tanggal 01 Oktober 2018, Penggugat I telah bertemu dengan Tergugat I di kantor Tergugat I, dan pada waktu itu telah disepakati dan ditanda tangani Notulen Pertemuan Penyelesaian Hutang Penggugat I kepada Tergugat I dan disepakati nilainya sebesar Rp. 10.500.000,-





(sepuluh milyar lima ratus juta rupiah), dan pada tanggal 03 Oktober 2018 disepakati bahwa Pihak Penggugat I akan membawa seluruh pemilik/pemegang hak atas bidang tanah dan bangunan untuk menandatangani PPJB dan Kuasa;

7. Bahwa sebagai kelanjutan dari penandatanganan Notulen Hasil Pertemuan Penyelesaian Hutang pada tanggal 1 dan 31 Oktober 2018, selanjutnya Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV telah menandatangani PPJB terhadap tanah/bangunan yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I di kantor Tergugat I, namun akta-akta PPJB tersebut tidak dibuat dihadapan Turut Tergugat I, tetapi dibuat dihadapan Tergugat II dan III, dimana Tergugat III juga berprofesi sebagai Notaris/PPAT, dan akta-akta tersebut tidak pernah dibacakan kepada Penggugat I, II, III dan IV, dan sampai saat ini Penggugat I, II, III dan IV tidak pernah menerima salinan Akta PPJB tersebut, sehingga Penggugat I, II, III dan IV tidak mengetahui harga tanah yang tercantum di dalam Akta PPJB tersebut,
8. Bahwa terhadap akta PPJB tersebut, Penggugat III dan istri Penggugat IV menandatangani akta-akta PPJB tersebut dilakukan di rumah Penggugat III dan di rumah istri Penggugat IV, dimana akta-akta PPJB tersebut dibawa oleh Tergugat II dan Tergugat III;
9. Bahwa pada saat persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara antara Penggugat I sebagai Penggugat dan Tergugat I sebagai Tergugat. Reg Perkara Nomor 478?Pdt.G/2019/ PN. Jkt. Sel, pada persidangan acara pembuktian, Tergugat I telah mengajukan Bukti Surat berupa PPJB sebagai berikut:
  - 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2137/Rorotan dari Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar limapuluh juta rupiah);
  - 2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 04 Februari 2019,
  - 3) Untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 3332/Tugu Utara dari Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus limapuluh juta rupiah);
  - 4) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 6202/Rorotan



dari Tergugat IV kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.550.000.000,-  
(Satu Juta lima ratus ratus limapuluh juta rupiah).

- 5) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 546/Kalibaru dari Pengugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 850.000.000,- (Delapan ratus limapuluh juta rupiah).

dan pada saat itulah Tergugat I, II, III dan IV baru mengetahui bahwa yang membuat akta-akta tersebut adalah Turut Tergugat I bukan Tergugat III, dan pada saat itu pula Penggugat I, II, III dan IV baru mengetahui bahwa harga yang tercantum dalam akta-akta tersebut seluruhnya hanya sekitar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah),

10. Bahwa ternyata langkah penyelesaian yang dilakukan Tergugat I (Pihak Pertama) bukannya berdasarkan Pasal 8 Akta Pengakuan Hutang, tetapi Tergugat I melakukannya dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat seolah-olah dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah sebagai berikut:

- 1). Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2137/Rorotan dari Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar limapuluh juta rupiah);
- 2). Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 3332/Tugu Utaradari Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp. 950.000.000,- (Sembilan ratus limapuluh juta rupiah);
- 3). Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 6202/Rorotan dari Tergugat IV kepada Tergugat II sebesar Rp. 1.550.000.000,- (Satu Juta lima ratus ratus limapuluh juta rupiah);
- 4). Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Februari 2019, untuk bidang tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 546/Kalibaru dari Pengugat II kepada Tergugat I sebesar Rp. 850.000.000,- (Delapan ratus limapuluh juta rupiah);

11. Bahwa dengan diterbitkannya akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan harga tanah/bangunan yang jauh dari harga pasaran, jelas-jelas



Penggugat I, II, III dan IV telah dirugikan oleh tindakan Tergugat I, II dan III dan Turut Tergugat I;

**12.** Bahwa selain itu Tergugat I telah melakukan perbuatan yang sangat merugikan Peggugat I dan IV, yaitu dengan melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:

- 1).** Pada tanggal 14 Mei 2019, Tergugat I telah mengirim surat kepada Para Penyewa Bangunan/Lahan yang dijadikan jaminan kepada Tergugat I, yang isinya tentang Pemberitahuan Pengosongan Tanah dan Bangunan;
- 2).** Pada tanggal 17 Mei 2019, Tergugat telah menggembok/mengunci 4 bidang tanah/bangunan yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I;
- 3).** Pada tanggal 28 Mei 2019, Tergugat memasang spanduk/ bener, di tiga bidang tanah/bangunan yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I, yaitu di atas tanah/bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2137/Rorotan, dan Sertipikat Hak Milik No. 3332Tugu Utara /Rorotanas nama Peggugat I, dan tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik No. 547/Kalibaru atas nama Peggugat IV;

Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, oleh karena Tergugat mengaku seolah-olah sebagai pemilik tanah/bangunan tersebut berdasarkan Akta PPJB yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, namun demikian meskipun Peggugat I belum melunasi sisa pinjaman kepada Tergugat I, tetapi tidak secara otomatis tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan pinjaman kepada Tergugat I menjadi milikTergugat I, oleh karena terhadap Peggugat I belum ada putusan atau pernyataan bahwa Peggugat I telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I. Oleh karenanya tindakan Tergugat I tersebut sangat merugikan Peggugat I;

Menimbang atas dalil-dalil gugatan para Peggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1.** Bahwa Tergugat I membantah dan menolak secara tegas seluruh dalil gugatan;
- 2.** Bahwa sesuai pengakuan dalam gugatan, bahwa Peggugat I mempunyai hutang kepada Tergugat I , dan atas hutang tersebut Peggugat I memberikan jaminan atas beberapa bidang tanah, yaitu:



2. 1. Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 3 Desember 2012 yaitu sebesar Rp 7.000.000.000,00 (Tujuh Milyar Rupiah);
2. 2 Akta Pengakuan Hutang Nomor Nomor 11 tanggal 10 April 2013 yaitu sebesar Rp 6.500.000.000,00 (Enam Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);
- 2.3. Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 10 Juli 2013, yaitu sebesar Rp 5.000.000.000,00 (Lima Milyar Rupiah);
3. Bahwa terhadap hutang antara Penggugat I dengan TERGUGAT I maka Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV secara sukarela telah memberikan jaminan pelunasan hutang kepada TERGUGAT I yaitu sebagai berikut :
  - 3.1 Tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3127/Rorotan atas nama Mohammad Shiddik (Penggugat I);
  - 3.2. Tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik 3332/Tugu Utara atas nama Mohammad Shiddik (Penggugat I);
  - 3.3. Tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik 546/Kalibaru atas nama Yaya Hudaibah (Penggugat II);
  - 3.4. Tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik 6202/Rorotan atas nama Husnul Khotimah (Penggugat III);
  - 3.5. Tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 547/Kalibaru atas nama Mohamad Sihol (Penggugat IV);
4. Bahwa untuk melakukan kewajiban pembayaran atas pelunasan hutang pokok berikut kompensasi dan denda yang telah disepakati untuk dibuatkan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT;
5. Bahwa terhadap keseluruhan isi ketentuan dalam Akta PPJB tersebut juga telah dibacakan di depan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III. Sedangkan untuk Penggugat IV dikarenakan bukan sebagai pihak maka terhadap tidak dibacakan dihadapannya;
6. Bahwa apabila Para Penggugat belum menerima salinan atas Akta PPJB tersebut maka hal itu bukan menjadi tanggung jawab dari TERGUGAT I;



7. Bahwa TERGUGAT I menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan Angka Romawi II angka 13, angka 14, angka 15, angka 16 dan angka 17 pada halaman 8 dan halaman 9 dalam gugatan;
8. Bahwa dikarenakan seluruh isi ketentuan dalam Akta PPJB tersebut dibacakan didepan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III, maka secara hukum Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III maka pada dasarnya sudah mengetahui mengenai isi ketentuan yang diatur dalam Akta PPJB khususnya mengenai harga penjualan atau harga pembelian atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jual beli tersebut;
9. Bahwa TERGUGAT I tidak pernah melakukan tindakan yang mengaku sebagai pemilik tanah atau bangunan dan TERGUGAT I juga tidak pernah melakukan perbuatan-perbuatan yang merugikan Penggugat I dan Penggugat IV. Segala perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I didasarkan pada ketentuan Pasal 4 dan Pasal 6 dari Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

Pasal 4 : Apa yang dijual dan diserahkan dengan akta ini berpindah ke tangan Pihak Kedua (TERGUGAT I) dalam keadaan kosong dan siap pakai serta dalam keadaan nyata pada hari ini;

Pasal 6 : Pihak Pertama (Penggugat I) selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua (TERGUGAT I) untuk selama jual beli belum dilaksanakan untuk dan atas nama Pihak Pertama (Penggugat I) melakukan dan menjalankan hak-hak, kepentingan-kepentingan dengan kekuasaan dari Pihak Pertama (Penggugat I) sebagai yang berhak dan berkepentingan atas tanah dan bangunan tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan, baik yang berupa pengurusan ;

10. Bahwa adapun pendapat yang diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris tidak mengikat kepada TERGUGAT I. Selain itu, apabila dicermati kembali substansi pendapat yang diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat tersebut adalah bersifat dugaan an sich ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :





1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak secara tegas seluruh dalil gugatan .
2. Bahwa melalui dalil gugatan Para Penggugat terdapat bukti pengakuan secara tegas terhadap fakta-fakta sebagai berikut :

Bahwa Penggugat I memiliki hutang kepada TERGUGAT I sebagaimana yang ditegaskan dalam bukti dokumen-dokumen akta otentik sebagai berikut :

- 2.1. Akta Pengakuan Hutang Nomor 01 tanggal 3 Desember 2012 yaitu sebesar Rp 7.000.000.000,00 (Tujuh Milyar Rupiah);
- 2.2. Akta Pengakuan Hutang Nomor Nomor 11 tanggal 10 April 2013 yaitu sebesar Rp 6.500.000.000,00 (Enam Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);
- 2.3. Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 10 Juli 2013, yaitu sebesar Rp 5.000.000.000,00 (Lima Milyar Rupiah);
3. Bahwa terhadap hutang antara Penggugat I dengan TERGUGAT I maka Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV secara sukarela telah memberikan jaminan pelunasan hutang kepada TERGUGAT I yaitu sebagai berikut :
  - 3.1. Tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3127/Rorotan atas nama Mohammad Shiddik (Penggugat I);
  - 3.2. Tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik 3332/Tugu Utara atas nama Mohammad Shiddik (Penggugat I);
  - 3.3. Tanah berikut bangunan milik sesuai Sertifikat Hak Milik 546/Kalibaru atas nama Yaya Hudaibah (Penggugat II);
  - 3.4. Tanah berikut bangunan Sesuai Hak Milik 6202/Rorotan atas nama Husnul Khotimah (Penggugat III);
  - 3.5. Tanah berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 547/Kalibaru atas nama Mohamad Sihol (Penggugat IV);
4. Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil gugatan Angka Romawi II angka 10, angka 11 dan angka 12 pada halaman 7 dalam gugatan Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :
  - Faktanya Akta PPJB dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terhadap keseluruhan isi ketentuan dalam Akta PPJB tersebut juga telah dibacakan di depan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III. Sedangkan untuk Penggugat IV dikarenakan bukan sebagai pihak maka terhadap tidak dibacakan dihadapan PENGGUGAT IV;
  - Apabila Para Penggugat belum menerima salinan atas Akta PPJB tersebut maka hal itu bukan menjadi tanggung jawab dari TERGUGAT II melainkan menjadi tanggung jawab dan kewajiban dari TURUT TERGUGAT I;
5. Bahwa adapun pendapat yang diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat adalah bersifat belum berkekuatan hukum yang tetap dan juga bersifat belum final dan tidak mengikat kepada TERGUGAT II;
6. Bahwa TERGUGAT II menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat Angka Romawi II angka 26 dan angka 27 pada halaman 12 dan halaman 13 dalam gugatan Para Penggugat . Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :
- a. Bahwa TERGUGAT II tidak pernah melakukan perbuatan yang bersifat melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat;
  - b. Bahwa pada faktanya, Para Penggugat tidak dapat menguraikan secara rinci dan logis mengenai permintaan ganti kerugian baik secara materiil ataupun immateriil karena sebenarnya memang tidak pernah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II;
- Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 18 Mei 2020, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut:
- 1. Bahwa TERGUGAT III membantah dan menolak secara tegas seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Para Penggugat , kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT III di dalam Jawaban atas Pokok Perkara ini;
  - 2. Bahwa TERGUGAT III menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat Angka Romawi II angka 10, angka 11 dan angka 12 pada halaman 7 dalam gugatan . Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :

Halaman 80 Putusan Nomor 159/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr



- a. Bahwa pada faktanya, PENGUGAT I tidak pernah memiliki itikad baik (te kwader trouw) untuk melakukan kewajiban pembayaran atas pelunasan hutang pokok berikut kompensasi dan denda yang telah disepakati;
- b. Bahwa pada faktanya, terhadap Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I;
- c. Bahwa selain itu, terhadap keseluruhan isi ketentuan dalam Akta PPJB Nomor tersebut juga telah dibacakan di depan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III. Sedangkan untuk Penggugat IV dikarenakan bukan sebagai pihak maka terhadap Akta PPJB;
- d. Bahwa apabila Para Penggugat belum menerima salinan atas Akta PPJB tersebut maka hal itu bukan menjadi tanggung jawab dari TERGUGAT III melainkan menjadi tanggung jawab dan kewajiban dari TURUT TERGUGAT I;
- e. Bahwa dikarenakan seluruh isi ketentuan dalam Akta PPJB tersebut dibacakan dihadapan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dan juga telah ditandatangani oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III maka secara hukum III telah mengetahui secara sadar dan pasti mengenai harga penjualan atau harga pembelian atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jual beli dalam Akta PPJB;
4. Bahwa TERGUGAT III menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat Angka Romawi II angka 13, angka 14, angka 15, angka 16 dan angka 17 pada halaman 8 dan halaman 9 dalam gugatan Para Penggugat . Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :
  - a. Bahwa dikarenakan seluruh isi ketentuan dalam Akta PPJB tersebut dibacakan didepan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dan juga telah ditandatangani oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III maka secara hukum pada dasarnya sudah mengetahui mengenai isi ketentuan yang diatur dalam Akta PPJB khususnya mengenai harga penjualan atau harga pembelian atas tanah berikut bangunan yang menjadi objek jual beli dalam Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019;



5. Bahwa pembuatan Akta PPJB tersebut didasarkan pada adanya kesepakatan bersama antara TERGUGAT I dengan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam sebuah pertemuan pada bulan Oktober 2018 terkait dengan penyelesaian kewajiban pembayaran hutang oleh Penggugat I kepada TERGUGAT I;
6. Bahwa TERGUGAT III menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat ARA PENGGUGAT (PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV) Angka Romawi II angka 18, angka 19, angka 20, angka 21, angka 22, angka 23 dan angka 24;
7. Bahwa adapun pendapat yang diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris Jakarta Barat adalah bersifat belum berkekuatan hukum yang tetap dan juga bersifat belum final dan tidak mengikat kepada TERGUGAT III;
8. Bahwa TERGUGAT III menolak dan membantah secara tegas atas dalil-dalil posita gugatan Para Penggugat Angka Romawi II angka 26 dan angka 27 pada halaman 12 dan halaman 13 dalam gugatan. Hal ini didasarkan pada argumentasi-argumentasi sebagai berikut :
  - a. Bahwa TERGUGAT III tidak pernah melakukan perbuatan yang bersifat melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat;
  - b. Bahwa pada faktanya, Para Penggugat tidak dapat menguraikan secara rinci dan logis mengenai permintaan ganti kerugian baik secara materiil ataupun immateriil karena sebenarnya memang tidak pernah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III;

Menimbang dari jawab jinawab tersebut diatas maka yang menjadi objek persengketaan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah dalam pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tidak dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I;
2. Jika point 1 tersebut cukup terbukti, selanjutnya apakah perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum" ?;
3. Apakah Tergugat I benar melakukan perbuatan " telah mengaku sebagai pemilik tanah objek Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 " ?;



4. Jika point 3 cukup terbukti, selanjutnya apakah perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum ?;

Menimbang terhadap bukti- bukti surat yang diajukan Para Penguat dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang Bukti P-1 berupa Copy dari copy sertifikat Hak Milik No.3127 atas nama H.M Shiddik, memiliki nilai pembuktian perihal kepemilikan tanah atas nama H.M Shiddik;

Menimbang Bukti P-2 berupa Copy dari copy Sertifikat Hak Milik No.3323/Tugu Utara memiliki nilai pembuktian perihal kepemilikan tanah atas nama H.M Shiddik;

Menimbang bukti P-3 Copy dari copy Sertifikat Hak Milik No.547/Kalibaru memiliki nilai pembuktian kepemilikan tanah atas nama M.Sihol;

Menimbang bukti P-4 Copy dari copy Sertifikat Hak Milik No.546/Kalibaru memiliki nilai pembuktian kepemilikan tanah atas nama Yaya Hudaibah;

Menimbang bukti P-5 Copy dari copy Sertifikat Hak Milik No.6202/Rorotan memiliki nilai pembuktian kepemilikan tanah atas nama Khusnul Khotimah;

Menimbang bukti P-6 , P-7 ,P-8 dan P-9 berupa photo-photo , akan memiliki nilai pembuktian apabila didukung oleh bukti lain, yang setelah mempelajari bukti lainnya baik bukti surat lainnya ataupun keterangan saksi, tidak ada untuk mendukung bukti ini. Misalnya kapan photo-photo tersebut diambil, lokasi yang diphoto, dan peruntukannya;

Menimbang bahwa bukti P- 10 berupa foto copy tembusan surat tembusan dari Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Admintrasi Jakarta Barat perihal penyampaian berita acara Pemeriksaan atas Laporan Muhammad Siddik dan Terlapor Notaris Makmur Tridharma SH dan Bukti P-11 berupa Salinan Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi DKI Jakarta No 03/PTS/MJ pwn, Prov DKI Jakarta /III/2020 , mempunyai nilai pembuktian bahwa terhadap Notaris Tridharma ,SH oleh Majelis Pengawas Wilayah Notaris telah dilakukan pemeriksaan dengan hasil Pengaduan cukup terbukti, dimana Terlapor telah melanggar Undang-Undang No 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pasal 16 ayat (1) huruf a dan huruf m;





Menimbang bawa bukti P-12 berupa surat dengan judul Pinjaman ke Sukarno, tanpa menjelaskan siapa yang membuat, dan tidak ada tanda tangan si pembuat, maka bukti ini tidak memiliki nilai pembuktian;

Menimbang bahwa bukti P-12 A, P-12 B, P-12 C P-12 D dan P-12 E, adalah memiliki nilai pembuktian perihal adanya Pengiriman uang;

Menimbang bukti P-12 F adalah surat perincian bunga dan finalti, yang tanpa menjelaskan siapa yang membuat dan atau menandatangani sehingga tidak memiliki nilai pembuktian;

Menimbang bahwa P-12 G merupakan surat dengan kop surat CV Sulung Bungsu Mandiri, tanpa menguraikan siapa yang membuat dan menanda-tangani, sehingga tidak memiliki nilai pembuktian;

Menimbang bawa bukti P- 12 H, Bukti P-12 – I, P-12 J, p-12 -K, P-12 I, P-12 M, p-12 N, P-12 O, P -12 I, dan P-12 P, mempunyai nilai pembuktian adanya transaksi uang;

Menimbang bahwa P-12 Q berupa nota pengiriman barang berupa jendela, mempunyai nilai pembuktian adanya pengiriman barang dari PT Indosemut Bahari Nusantara Kepada seseorang bernama Sukarno;

Menimbang bahwa P- 12-R, P- 12 R, P-12 S, P-12 S-1, P-12 T, mempunyai nilai pembuktian adanya beberapa tansaksi uang;

Menimbang bahwa P-12 U mempunyai nilai pembuktian perihal adanya pengiriman barang berupa jendela dar CV Sulung Bungsu Mandiri kepada seseorang bernama Sukarno;

Menimbang bahwa bukti P-12 V mempunyai nilai pembuktian adanya pengiriman barang berupa Jendela Bulet dari CV Sulung Bungsu Mandiri kepada PT Has Inda Jakarta;

Menimbang bahaw bukti P- 12. W mempunyai nilai pembuktian adanya pengiriman barang dari CV Sulung Bungsu Mandiri kepada PT Hacienda;

Menimbang bahwa bukti P-12 X mempunyai nilai pembuktian terhadap adanya transaksi keuangan;

Menimbang bahwa bukti P-12 Y mempunyai nilai pembuktian perihal adanya pengiriman barang berupa antara lain jendela kepada PT Hacienda;

Menimbang bahwa bukti P-12 Z, bukti P- 12 AA, dan bukti P 12-AB, memiliki nilai pembuktian terhadap adanya beberapa transaksi keuangan;



Menimbang dari uraian nilai pembuktian surat yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka yang relevan dipertimbangkan sehubungan dengan pokok persengketaan point 1 dan 2 perkara ini hanya bukti Bukti P 10;

Menimbang terhadap bukti lain yang diajukan Para Penggugat berupa saksi yaitu Saksi Endang Riani, yang sama sekali keterangannya tidak berkaitan dengan pokok persengketaan perkara ini, maka keterangan saksi tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dalam mempertimbangkan pokok persengketaan perkara ini;

Menimbang oleh karena bukti P-10 (yang berdiri sendiri) sebagaimana diuraikan diatas bukan bukti autentik yang mengikat kepada semua Tergugat (hanya mengikat kepada Turut Tergugat I) maka majelis mempertimbangkan bukti tersebut tidak cukup membuktikan dalam perbuatan-perbuatan pembuatan Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 tidak dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang demikian juga dalam membuktikan adanya perbuatan “ telah Tergugat I mengaku sebagai pemilik tanah objek Akta PPJB Nomor 3 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 4 tertanggal 4 Februari 2019, Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 4 Februari 2019 dan Akta PPJB Nomor 6 tertanggal 4 Februari 2019 “ (pokok persengketaan point 3 dan 4 , Para Penggugat hanya mengajukan bukti yang relevan di pertimbangkan hanya bukti P-6- P-7 dan P-8 berupa photo-photo, dimana bukti ini tidak didukung oleh bukti yang lain, maka majelis mempertimbangkan bukti ini tidak cukup membuktikan dalil tersebut;

Menimbang dengan pertimbangan diatas maka Para Penggugat melalui bukti yang diajukannya tidak cukup membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang dengan alasan pertimbangan diatas maka gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang oleh karena gugatan Penggugat ditolak , maka Para Pengugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku khususnya pasal 1365 KUHPdata



**MENGADILI**

**Dalam Eksepsi**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.271.800,- (satu juta dua ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari **RABU**, tanggal **09 Setember 2020** oleh kami **Tiares Sirait,SH.,MH** sebagai Hakim Ketua, **Tumpanuli Marbun,SH.,MH** dan **Budiarto,SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum yang dilakukan secara e-court pada hari **SENIN** tanggal **21 September 2020** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **RESYA,SH.,MH** selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

**MAJELIS HAKIM**

**HAKIM ANGGOTA**

**K E T U A**

1. **Tumpanuli Marbun,SH.,MH**

**Tiares Sirait,SH.,MH**

2. **Budiarto,SH**

**PANITERA PENGGANTI**



**RESYA,SH.,MH**

**Biaya-Biaya :**

1. PNBP	: Rp.	30.000,-
2. Proses Perkara	: Rp.	75.000,-
3. Panggilan	: Rp.	1.050.000,-
4. PNBP Panggilan P	: Rp.	-
5. PNBP Panggilan T	: Rp.	50.000,-
6. Materai	: Rp.	12.000,-
5. Redaksi	: Rp.	10.000,-
6. Pengdn Berkas	: Rp.	44.800,-

**J U M L A H : Rp.1.271.800,-**

**(satu juta dua ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus rupiah)**