



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Malang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

TITIK MULANSARI, bertempat tinggal di Jalan Borobudur Agung Barat VII Nomor 7A, RT 005 RW 011, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, sebagai Penggugat I;

BILLY SURYAHANJAYA, bertempat tinggal di Jalan Borobudur Agung Barat VII Nomor 7A, RT 005 RW 011, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, sebagai Penggugat II;

WELLY SURYA HANJAYA, bertempat tinggal di Jalan Borobudur Agung Barat VII Nomor 7A, RT 005 RW 011, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, sebagai Penggugat III;

VONNY SURYATIKA HANJAYA, Jalan Borobudur Agung Barat VII Nomor 7A, RT 005 RW 011, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, sebagai Penggugat IV;

Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV disebut juga Para Penggugat memberi kuasa kepada Teguh Sarimatua, S.H., Ian Bagas Kurnia Dilaga, S.H., dan Diva Sasmita Widitama, S.H., Para Advokat yang berkantor di Perumahan Griya Permata Alam Blok Fg Nomor 07 Ngijo, Karangploso, Kabupaten Malang, Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juli 2024:

Lawan:

WIDYAWATI B NTUNTU, S.H., Mkn., bertempat tinggal di Jalan Sukoraharjo Nomor 37, RW 01, Blobo, Sukoharjo,

Halaman 1 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg

#### 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

Kecamatan Kepanjen, Kabupaten Malang, memberi kuasa kepada Sampun Prayitno, S.H., M.H., Advokat pada kantor Sampun Prayitno & Rekan beralamat di jalan Suropati Gg.IIA/3 Desa/Kecamatan Bululawang Kabupaten Malang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Agustus 2024, sebagai Tergugat;

PUTRI ALIAS PUTRI RACHMANIAWATI, bertempat tinggal di Helios Hotel Malang Jalan Pattimura Nomor 37, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen Kota Malang, Jawa Timur, memberi kuasa kepada Satrio Bintang Ikhtiar, S.H., dan Abraham Gunawan Wicaksana, S.H., M.H., Para Advokat pada kantor S.A & Associates yang beralamat di Perum Bukit Permai H 3A RT 006 RW 009 Kelurahan Cemorokandang, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Agustus 2024, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut:

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 2 Agustus 2024 dalam Register Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa karena alamat/domisili dari Turut Tergugat sampai sekarang tidak diketahui oleh Para Penggugat, karena:
  - a. Para Penggugat dengan Turut Tergugat selalu dan hanya bertemu luar saja dan alamat/domisilinya selalu dirahasiakan oleh Turut Tergugat;
  - b. Para Penggugat tidak pernah diberi salinan akta-akta oleh Tergugat sehingga tidak dapat mengetahui alamat/domisilinya dengan pasti sesuai yang tertulis didalam akta-akta;

maka setelah Surat Panggilan Sidang diberikan oleh juru sita kepada Turut Tergugat dengan alamat:

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg



*HELIOS HOTEL MALANG, Jalan Pattimura Nomor 37, Kelurahan Klojen, Kecamatan Klojen Kota Malang, Jawa Timur.*

tidak ada pihak-pihak yang mau bersedia menerima dan mengakui keberadaannya dengan dalih apapun sedangkan Turut Tergugat sering diketahui berada ditempat itu karena juga istri pemilik Helios Hotel, dengan berpedoman kepada:

a. Doktrin Yahya Harahap yang dihalaman 223 menyatakan :

b. *Tempat Tinggal Tergugat Tidak Diketahui*

*Pasal 390 ayat (3) HIR dan Pasal 6 ke-7 Rv mengatur tata cara penyampaian panggilan kepada tergugat yang tidak diketahui tempat tinggalnya. Kapan secara hukum tempat tinggal tergugat diketahui ? Hal itu berpatokan pada faktor:*

- 1) Surat gugatan sendiri menyatakan dengan tegas pada identitas tergugat, bahwa tempat tinggal atau tempat kediamannya tidak diketahui.*
- 2) atau pada identitas tergugat, surat gugatan menyebutkan dengan jelas tempat tinggalnya, tetapi pada saat juru sita melakukan panggilan, ternyata tergugat tidak ditemukan ditempat tersebut dan menurut kepala desa, yang bersangkutan sudah meninggalkan tempat itu tanpa menyebut alamat tempat tinggal yang baru.*

*Menghadapi kasus seperti itu, secara faktual tidak diketahui tempat tinggal tergugat di Indonesia maupun diluar negeri. Untuk mengantisipasi keadaan yang seperti itu, undang-undang telah menentukan cara panggilan yang sah menurut hukum:*

- 1) Surat panggilan (Surat juru sita) disampaikan kepada bupati atau walikota sesuai dengan yuridiksi atau kompetensi relatif yang dimilikinya.*
- 2) Bupati atau walikota tersebut:*
  - mengumumkan atau memaklumkan surat juru sita itu.*
  - caranya, dengan jalan menempelkan pada pintu umur kamar persidangan PN yang bersangkutan.*

*Tata cara pemanggilan yang diatur dalam Pasal 390 ayat (3) HIR dalam praktik sehari-hari, disebut panggilan umum atau pemberitahuan umum (general convocation). Akan tetapi, tata cara ini dianggap kurang realistis (unrealistic), karena pengumuman panggilan hanya ditempelkan di pintu ruang persidangan pengadilan.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agar cara pemanggilan dalam bentuk ini lebih objektif dan realistis, perlu PN memedomani ketentuan Pasal 6 ke-7 Rv yang menegaskan:

- selain penempelan di pintu ruang sidang,
- pengumuman pemanggilan tersebut harus dimuat dalam salah satu harian atau surat kabar yang terbit di wilayah hukum atau yang terbit berdekatan dengan wilayah hukum PN yang bersangkutan.

Dengan cara ini jangkauan pemanggilan lebih luas dan kemungkinan untuk diketahui oleh tergugat jauh efektif.

b. Pasal 27 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksa-naan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berbunyi:

(1) Apabila tergugat berada dalam keadaan seperti tersebut dalam Pasal 20 ayat (2), panggilan dilakukan dengan cara menempelkan gugatan pada papan pengumuman di Pengadilan dan mengumumkannya melalui satu atau beberapa surat, kabar atau mass media lain yang ditetapkan oleh Pengadilan.

c. Panggilan sidang melalui website Pengadilan Negeri Malang sebagaimana telah diterapkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas-1A Khusus dengan domain:

<https://pn-jakartaselatan.go.id/panggilan-kepada-pihak-yang-tidak-diketahui-alamatnya.html>

dengan menyatakan:

Berdasarkan Pasal 27 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 9 tahun 1975, Tergugat/Termohon yang tidak diketahui alamatnya, dipanggil dengan cara menempelkan gugatan pada papan pengumuman di Pengadilan dan mengumumkannya melalui satu atau beberapa surat kabar atau media lain yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan.

maka dengan ini Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kota Malang untuk memanggil Turut Tergugat agar hadir dipersidangan Pengadilan Negeri Kota Malang dengan cara:

- a. Melalui Papan Pengumuman Pengadilan Negeri Malang
- b. Melalui Pengumuman di media masa/surat kabar.
- c. dan/atau melalui website Pengadilan Negeri Kota Malang.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga proses penyampaian surat panggilan (*relaas*) secara resmi (*official*) dan patut (*properly*) kepada Turut Tegugat sudah terpenuhi dan sah.

2. Bahwa pada tanggal 08 Februari 2024 bertempat di Labore Coffee Eatery, di-Jalan Soekarno-Hatta Nomor 25, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, Para Penggugat dengan Turut Tergugat didepan Tergugat membuat:

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
- Surat Kuasa Menjual.
- Surat Kuasa Pengosongan.

atas Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang melekat diatasnya yang terurai didalam:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 8690, Kelurahan Mojolangu
- NIB : 12.06.05.10.12226, terletak di Jalan Borobudur Agung Barat VII.
- Surat Ukur 22/07/2019, Nomor 06947/Mojolangu/2019, Seluas 106 M<sup>2</sup>.

dikenal dengan nama Jalan Borobudur Agung Barat VII Nomor 7A, Kota Malang, Jawa Timur.

3. Bahwa karena:

1. Pembacaan dan penandatanganan:

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
- b. Akta Surat Kuasa Menjual.
- c. Akta Surat Kuasa Pengosongan.

dilakukan ditempat Labore Coffee Eatery, di-Jalan Soekarno Hatta Nomor 25, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur.

2. Obyek perikatan dalam ke-3 Akta tersebut terletak di Jalan Borobudur Agung Barat VII Nomor 7A, Rt 005–Rw 011, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur.

termasuk dan terletak didalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Malang.

- b. Wilayah jabatan Notaris adalah diseluruh provinsi dari tempat kedudukannya sebagaimana ditentukan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi:

*Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.*

Halaman 5 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg

#### 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

sehingga meskipun Tergugat berkantor/berkedudukan di Kabupaten Malang tetap sah membuat akta di wilayah Kotamadya Malang, sebab kedua wilayah ini termasuk didalam Provinsi Jawa Timur.

maka Pengadilan Negeri Kota Malang berhak dan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

4. Bahwa karena Para Penggugat memerlukan Salinan Akta untuk arsip/dokumen maka pada hari Selasa, tanggal 02 Juli 2024, Para Penggugat yang diwakili Penggugat-1 datang ke Kantor Tergugat dan mengajukan permintaan:

- Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
- Salinan Surat Kuasa Menjual.
- Salinan Surat Kuasa Pengosongan.

secara tertulis kepada Tergugat.

5. Bahwa atas surat permintaan salinan akta dari Para Penggugat tersebut telah diserahkan Penggugat-1 dan diterima dengan baik oleh Tergugat dengan cara difotokopi dan Tergugat menyatakan supaya Penggugat-1 untuk datang kembali pada hari Jumat, tanggal 05 Juli 2024.

6. Bahwa pada hari Jumat, tanggal 05 Juli 2024 Penggugat-1 datang kembali ke Kantor Tergugat untuk mengambil Salinan Akta, namun Tergugat tidak bersedia/tidak mau memberikan:

- Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
- Salinan Surat Kuasa Menjual.
- Salinan Surat Kuasa Pengosongan.

meskipun sudah dicetaknya, karena Penggugat-I tidak mau menandatangani surat atau dokumen-dokumen baru lainnya yang sudah oleh disiapkan Tergugat;

7. Bahwa karena Tergugat tetap tidak mau dan tidak bersedia memberikan :

- Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
- Salinan Surat Kuasa Menjual.
- Salinan Surat Kuasa Pengosongan.

kepada Para Penggugat yang telah diminta secara baik dan patut, maka Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Pasal 16 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi:

*Dalam menjalankan Jabatannya, Notaris wajib:*

Halaman 6 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg



d. Mengeluarkan Grose Akta, Salinan, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta.

dan Pasal 54 Ayat (1) yang berbunyi:

Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepen-tingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

sebab Para Penggugat adalah Para Pihak didalam akta dan pihak yang mempunyai kepentingan sehinga berhak untuk meminta serta mendapatkan Salinan akta dari Tergugat, maka Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Malang untuk menerbitkan Penetapan Sita terhadap:

- a. Asli Minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
- b. Asli Minuta Surat Kuasa Menjual.
- c. Asli Minuta Surat Kuasa Pengosongan.

yang dibuat Tergugat dan dibacakannya dan ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Turut Tergugat pada tanggal 08 Februari 2024 di-Labore Coffee Eatery melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Malang di-Kepanjen apabila Tergugat tetap tidak memberikan ke-3 (tiga) salinan akta diatas.

8. Bahwa karena Turut Tergugat sebagai Para Pihak dalam pembuatan:

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
- b. Surat Kuasa Menjual.
- c. Surat Kuasa Pengosongan.

adalah:

- a. Pihak yang menunjuk Tergugat sebagai Notaris tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Para Penggugat.
- b. Pihak yang menentukan tempat Labore Coffee Eatery, di-Jalan Soekarno Hatta Nomor 25, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, sebagai tempat pembacaan dan penanda-tanganan akta-akta.

sehingga patut diduga Turut Tergugat dengan Tergugat telah bermufakat terlebih dahulu untuk melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat, sebab:

- a. Tergugat datang setelah Turut Tergugat dan Para Penggugat hadir dengan membawa akta-akta yang sudah tercetak/jadi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Turut Tergugat telah mempunyai dan mendapatkan semua salinan akta dengan mudah, sedangkan Para Penggugat dipersulit Tergugat untuk mendapatkan-nya, padahal Tergugat mengetahui jika Para Penggugat mempunyai hak untuk mendapat semua salinan akta.

maka Turut Tergugat haruslah dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

9. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Ayat (1) Undang-undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-undang 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang berbunyi:

*Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya*

*merupakan alat bukti hukum yang sah.*

yang didalam penjelasannya dinyatakan:

*Bahwa keberadaan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik mengikat dan diakui sebagai alat bukti yang sah untuk memberikan kepastian hukum terhadap Penyelenggaraan Sistem Elektronik dan Transaksi Elektronik, terutama dalam pembuktian dan hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan melalui Sistem Elektronik.*

maka seluruh alat bukti hasil cetak dari unduhan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang diajukan Para Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat, sebab hasil cetaknya disertai Nama Domain atau alamat unduhan/link serta hasil cetak tangkapan layar Hand Phone dan alat elektronik lainnya dapat ditunjukkan sesuai asli instrumennya.

10. Bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat terbukti bersalah karena melakukan perbuatan melawan hukum dan sebagi pihak yang dikalahkan, maka karena dalam penyelesaian perkara a quo membutuhkan biaya sehingga harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara sebagaimana diharuskan Pasal 181 Ayat (1) HIR kalimat pertama yang berbunyi:

*Barang siapa yang dikalahkan dengan putusan hakim, akan dihukum pula membayar ongkos perkara.*

Berdasarkan uraian diatas, maka Para Pemohon memohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Malang untuk memutuskan dengan amar yang berbunyi:

PRIMAIR:

1. Memutuskan menerima seluruh gugatan Para Penggugat.

Halaman 8 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg

#### 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. Memutuskan Pengadilan Negeri Kota Malang berhak dan berwenang untuk memeriksa/mengadili dan memutus perkara ini.
3. Memutuskan sah pemanggilan (*relas*) kepada Turut Tergugat melalui Papan Pengumuman Pengadilan Negeri Kota Malang, melalui media masa dan/atau melalui website Pengadilan Negeri Kota Malang.
4. Memutuskan Para Penggugat mempunyai hak dan kedudukan hukum untuk meminta dan mendapatkan:
  - a. Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
  - b. Salinan Surat Kuasa Menjual.
  - c. Salinan Surat Kuasa Pengosongan.yang dibuat bersama dengan Turut Tergugat pada tanggal 08 Februari 2024 di Labore Coffee Eatery, Jalan Soekarno-Hatta Nomor 25, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur.
5. Memutuskan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menghukum Tergugat untuk memberikan kepada Para Penggugat:
  - a. Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
  - b. Salinan Surat Kuasa Menjual.
  - c. Salinan Surat Kuasa Pengosongan.yang dibuat bersama dengan Turut Tergugat pada tanggal 08 Februari 2024 di Labore Coffee Eatery, Jalan Soekarno-Hatta Nomor 25, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur.
6. Memutuskan putusan ini dapat digunakan Para Penggugat untuk melakukan upaya-upaya hukum lainnya demi mendapatkan :
  - a. Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
  - b. Salinan Surat Kuasa Menjual.
  - c. Salinan Surat Kuasa Pengosongan.termasuk juga untuk mengajukan Permohonan Penetapan Sita terhadap:
  - a. Asli Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
  - b. Asli Surat Kuasa Menjual.
  - c. Asli Surat Kuasa Pengosongan.yang dibuat bersama dengan Turut Tergugat pada tanggal 08 Februari 2024 di Labore Coffee Eatery, Jalan Soekarno-Hatta Nomor 25, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, *apabila* Tergugat tetap tidak mau dengan sukarela memberikan semua salinan akta-akta diatas.
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

Halaman 9 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar seluruh biaya perkara.

## SUBSIDER:

Jika Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, kami memohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat hadir kuasanya masing-masing sebagaimana telah disebutkan;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fitra Dewi Nasution, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Malang, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melanjutkan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat menyampaikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya pertemuan antara Tergugat dengan Para Penggugat dan Pembeli terjadi pada tanggal 08 Februari 2024 sekira pukul ± 19.30 WIB di Labore Coffee Eatery, Jalan Soekarno Hatta No.25 Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru Kota Malang yang mana kejadian tersebut diawali oleh Turut Tergugat yang menelpon Tergugat agar bersedia datang ditempat tersebut guna diminta untuk membantu memproses Jualbeli tanah/rumah milik Penggugat I didampingi oleh anak-anak kandungnya yaitu Billy Suryahanjaya/Penggugat II, Welly Surya Hanjaya/Penggugat III, dan Vonny Suryatika Hanjaya/Penggugat IV;
2. Bahwa, dalam pertemuan tersebut Pembeli/Turut Tergugat hadir dan didampingi oleh Suaminya bernama Wisnu yang sebelumnya telah

Halaman 10 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menemui Tergugat dengan menyerahkan SHM (Sertipikat Hak Milik) atas nama Penggugat I untuk dilakukan pengecekan di BPN Kota Malang pada Tanggal 02 Februari 2024;

3. Bahwa, sebelum tandatangan transaksi Jualbeli, Tergugat sebagaimana biasa sesuai tugas dan fungsinya telah melakukan hal-hal yang lazim dengan melakukan pertanyaan kepada Para Penggugat sebnyK 3 (tiga) point , yaitu “apakah jual beli ini Clear, Lunas, tidak sengketa dan tidak terkait utang iputang; apakah ada surat Pengampunannya, hal ini karena Penggugat IV baru berumur 17 (tujuh belas) tahun dan genap usia 18 Tahun pada bulan depan/Desember 2024 dan perihal Verlap yang akan timbul dari Bapenda Kota Malang;
4. Bahwa, dari Para Penggugat yang didengarkan dan disaksikan oleh Turut Tergugat pada saat itu, ialah Jualbeli ini Clear Lunas, tidak sengketa dan tidak terkait utang piutang adapun terkait Surat Pengampuan nya masih ketlisut, karena sudah lama sejak Akta Jual Beli dengan Notaris Paulus Oliver Yosof, SH., pata Tahun 2020 silam;
5. Bahwa, disamping itu, Para Penggugat juga menyetujui segala perubahan nominal disesuaikan atas Verlap dari Bapenda Kota Malang, dan nantinya perubahan nominal tersebut akan dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB serta Penggugat dalam ini telah menyerahkan sepenuhnya kepada Turut Tergugat dan Notaris yang dalam hal perkara ini dijadikan sebagai Tergugat;
6. Bahwa, dengan demikian terjadilah proses Jual Beli yang mana sebelum surat PPJB dan Surat Kuasa Menjual ditandatangani oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat telah dijelaskan maksud dan tujuannya sehingga setelah jelas dan para pihak penghadap menyatakan faham dan mengerti baru ditandatangani secara berurutan;
7. Bahwa, adapun uraian yang dimaksud oleh Penggugat pada posita gugatan Nomor 2 huruf c, Nomor 3 a.1. huruf c serta petitum yang diuraikan Nomor 4 huruf c tentang Asli Surat Kuasa Pengosongan, sesungguhnya dan senyatanya Tergugat tidak pernah membuat, menandatangani dan/atau menerbitkan Asli maupun foto copy Surat Kuasa Pengosongan. dengan demikian uraian Para Penggugat ini jelas dan nyata mengada ada dan itu fitnah yang nyata dan menimbulkan pencemaran nama baik dan tuduhan/fitnah terhadap Nama baik Tergugat, karena jika gugatan ini tidak segera damai, dan mendatangi surat tanda terima berkas Salinan surat

Halaman 11 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg

#### 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)



Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB dan salinan surat Akta Kuasa Menjual (karena sudah terjadi proses Jual Beli) serta mencabut gugatan ini secara resmi dihadapan persidangan Majelis Hakim yang Mulia yang menangani perkara ini di Pengadilan Negeri Malang, berikut meminta maaf secara tertulis dan lisan, maka Tergugat segera akan melakukan Laporan kepada pihak Kepolisian Republik Indonesia dengan tuduhan Fitnah, pencemaran nama baik dan membuat keterangan yang tidak benar, yang dilakukan sengaja dimuka umum bersama Tim para Advokatnya;

8. Bahwa, perbuatan Para Penggugat yang telah jelas dan nyata memfitnah Tergugat dengan tulisan adalah perbuatan melawan hukum, dan memenuhi unsur perbuatan pidana, maka sangat adil dan bijaksana apabila Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
9. Bahwa, oleh karena Jawaban/bantahan ini dilakukan berdasarkan fakta dan bukti hukum yang kuat maka Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Malang agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malang Cq, Yang Mulia Majelis Hakim agar mengadili dengan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan Salinan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB dan Salinan Akta Surat Kuasa kepada Para Penggugat;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat menyampaikan jawaban sebagai berikut:

#### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa dalam hal ini Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Turut Tergugat, sehingga dengan demikian Para Penggugat wajib membuktikan satu persatu dalil gugatannya sebagaimana kaidah Pasal 163 HIR;



2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena, alasan-alasan yuridis sebagai berikut:

a. Eksepsi tentang Kompetensi Relatif

- 1) Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*, yang mana setelah membaca, mengamati dan mencermati seluruh dalil posita maupun petitum gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat pada pokoknya hanya mendalilkan jika Para Penggugat meminta dan mendapatkan salinan akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan, yang mana terhadap dokumen-dokumen tersebut pada dasarnya Turut Tergugat tidak memiliki kewenangan maupun hak untuk memberikan dokumen-dokumen berupa akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan tersebut kepada Para Penggugat, mengingat Turut Tergugat bukan seorang PPAT/Notaris yang berhak menerbitkan / memberikan salinan-salinan dokumen tersebut;
- 2) Bahwa dalam perkara *a quo* pada dasarnya Turut Tergugat didudukkan sebagai Turut Tergugat, yang mana Para Penggugat pada dasarnya berfokus pada subyek hukum Tergugat saja, maka tentunya pengajuan gugatan dalam perkara *a quo* diajukan di Pengadilan Negeri Kepanjen, mengingat kedudukan hukum Tergugat yang berada di wilayah hukum kabupaten Malang sebagaimana kaidah Pasal 118 ayat (1) HIR yang mana secara tegas dan jelas mengatur hal tersebut, sesuai asas *actor sequitor forum rei*, sehingga dengan diajukannya surat gugatan dalam perkara *a quo* yang ditujukan kepada Ibu Widyawati B Ntuntu, S.H.,M.Kn sebagai subjek hukum Tergugat, maka dengan demikian cukup beralasan jika Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara *in casu*;
- 3) Bahwa setelah membaca, mempelajari serta mengamati seluruh dalil gugatan, pada pokoknya Para Penggugat tidak mendalilkan adanya obyek sengketa berupa benda tidak bergerak (tanah maupun tanah dan bangunan) yang mana Para Penggugat dalam petitumnya secara administratif hanya meminta dan mendapatkan





salinan akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan, sehingga dengan demikian nyatalah jika Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*;

- 4) Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka sesuai kaidah Pasal 134 HIR, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima yang mana dinyatakan pula jika Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* sebagaimana kaidah pada Buku II Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Di Lingkungan Peradilan Perdata Umum, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2008, pada bagian (D) dan (E) halaman 50 s/d 53, yang mana secara faktual Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat mencermati terlebih dahulu mengenai tempat tinggal Tergugat atau tempat Tergugat sebenarnya/domisili dalam materi gugatan Sesuai ketentuan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, yang mana hal tersebut dapat menjadi pertimbangan dalam menyusun suatu putusan sela;
- b. Eksepsi tentang Gugatan Salah Pihak (*Error In Persona*)
  - 1) Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*, yang mana Para Penggugat secara nyata telah keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *in casu (error in persona)*;
  - 2) Bahwa dalam perkara *a quo* pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan jika Para Penggugat mengajukan suatu gugatan dengan tujuan meminta dan mendapatkan salinan akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan, yang mana terhadap dokumen-dokumen tersebut pada dasarnya Turut Tergugat tidak memiliki kewenangan maupun hak untuk memberikan dokumen-dokumen berupa akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan tersebut kepada Para Penggugat, mengingat Turut Tergugat bukan seorang PPAT/Notaris yang berhak menerbitkan/memberikan salinan-salinan dokumen tersebut, sehingga dengan demikian Para Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak

Halaman 14 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg



dalam perkara *a quo* (*error in persona*) sehingga gugatan dalam perkara *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

- 3) Bahwa oleh karena tujuan daripada Para Penggugat hanya untuk meminta dan mendapatkan salinan akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan, maka tentunya Turut Tergugat tidaklah perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena dengan ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini casu mengakibatkan gugatan dalam perkara *a quo* menjadi *error in persona*/Para Penggugat telah salah pihak dalam menentukan subjek hukum, sehingga gugatan dalam perkara No.197/Pdt.G/2024/PN Mlg haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

c. Eksepsi tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libels*)

- 1) Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, yang mana secara nyata Para Penggugat dalam posita maupun petitumnya sama sekali tidak menyebutkan secara eksplisit perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat, serta dalam petitum gugatan poin angka 7 dan 8 yang mana Para Penggugat menuntut agar Turut Tergugat tunduk pada isi putusan serta dihukum secara tanggung renteng membayar biaya perkara, padahal dalam posita gugatan Para Penggugat tidak menguraikan suatu dalil yang menjelaskan alasan ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat merupakan suatu gugatan yang tidak jelas / kabur (*obscur libels*);
- 2) Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat secara nyata tidak menyebutkan dengan jelas sengketa apa yang sebenarnya terjadi, kemudian Para Penggugat juga tidak menjelaskan serta tidak menyebutkan akta-akta yang diminta untuk diserahkan salinan akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan nomor berapa? Tanggal berapa? Antara siapa dengan siapa?, sehingga dengan demikian gugatan dalam perkara *a quo* secara nyata jika gugatan dalam perkara *in casu* merupakan suatu gugatan yang tidak jelas / kabur (*obscur libels*);



3) Bahwa selain itu Para Penggugat juga tidak menyebutkan pula dasar hukum diajukannya gugatan dalam perkara *a quo*, maka sebagaimana kaidah hukum pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.556k/sip/1973, terdapat kaidah hukum *"menimbang bahwa objek gugatan dalam perkara a quo tidak jelas, maka Mahkamah Agung berpendapat gugatan yang diajukan oleh penggugat dinyatakan tidak dapat diterima"*, serta kaidah tersebut juga sejalan dengan kaidah hukum pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1357 K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986, terdapat Kaidah Hukum : *"Sesuai Asas-Asas Hukum Acara perdata yang berlaku, pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya-tidaknya kabur, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima."*, sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara No.197/Pdt.G/2024/PN.Mlg dapat dinyatakan tidak dapat diterima;

d. Eksepsi tentang Kapasitas Hukum dari Para Penggugat (*Persona In standi Judicio*)

- 1) Bahwa Turut Tergugat menolak tegas seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, yang mana setelah mengamati dan mencermati kedudukan hukum Para Penggugat yang bertindak sebagai penggugat, faktanya secara faktual Penggugat-4 merupakan seseorang yang secara hukum perdata masih belum cakap, karena berusia dibawah 21 tahun, sehingga dengan demikian Penggugat-4 belum memiliki kapasitas atau legal standing untuk mengajukan gugatan, mengingat Penggugat-1, Penggugat-2, dan Penggugat-3 merupakan satu kesatuan daripada Para Penggugat, maka dengan demikian cukup beralasan jika gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- 2) Bahwa hal tersebut sejalan dengan kaidah pada Pasal 330 KUHPerdata serta pada Rakernas Mahkamah Agung Tahun 2011, yang mana terdapat kaidah hukum *"bahwa pada prinsipnya anak yang masih dibawah umur atau belum dewasa tidak bisa digugat"*



ataupun menjadi pihak dalam perkara dipengadilan. Sebab dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan anak yang masih dibawah umur tidak bisa digugat, karena hak keperdataannya masih menjadi tanggung jawab orang tuanya, karena anak Tergugat I dan II belum dewasa, karena berdasar Pasal 1367 BW, Tergugat I dan II bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan anaknya" atas dasar tersebut dan merujuk pada dalil gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang cacat yuridis, karena Penggugat-4 atas nama Vonny Suryatika Hanjaya masih merupakan seseorang yang berumur kurang dari 21 (dua puluh satu) tahun;

- 3) Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan merupakan satu kesatuan dengan kepentingan yang sama daripada Para Penggugat yang tidak dapat terpisahkan satu sama lain, maka cukup beralasan jika gugatan yang diajukan dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

e. Eksepsi Gugatan diajukan dengan itikad tidak baik

- 1) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat merupakan suatu gugatan yang diajukan dengan itikad tidak baik, karena pada saat proses mediasi secara faktual principal daripada Para Penggugat tidak hadir seluruhnya sebagaimana kaidah yang telah ditentukan oleh PERMA No.1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, argumen tersebut dibangun atas dasar fakta-fakta sebagai berikut:

- a) Bahwa selama proses mediasi, principal atas nama Billy Suryahanjaya/Penggugat-2; Welly Surya Hanjaya/Penggugat-3; dan Vonny Suryatika Hanjaya/Penggugat-4 tidak pernah hadir sama sekali dalam proses mediasi, baik secara langsung maupun secara tidak langsung, sebagaimana telah ditentukan pada Pasal 6 PERMA No.1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;
- b) Bahwa selama ketidakhadiran principal atas nama Billy Suryahanjaya/Penggugat-2; Welly Surya Hanjaya/Penggugat-3; dan Vonny Suryatika Hanjaya/Penggugat-4 dalam proses mediasi tersebut, sama sekali tidak pernah disampaikan suatu alasan ketidakhadiran principal atas nama Billy Suryahanjaya/Penggugat-2; Welly Surya Hanjaya/Penggugat-3;



dan Vonny Suryatika Hanjaya/Penggugat-4 tersebut sebagaimana telah ditentukan pada Pasal 6 ayat (4) PERMA No.1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

c) Bahwa selama proses mediasi tersebut, principal Penggugat-2; Penggugat-3 dan Penggugat-4 juga tidak pernah memberi atau menunjukkan kuasa untuk mengambil keputusan sebagaimana dimaksud dan sebagaimana telah ditentukan pada Pasal 18 ayat (3) PERMA No.1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

d) Bahwa terhadap fakta-fakta tersebut, dapat dipastikan kebenarannya sebagaimana berita acara mediasi, yang mana principal Tergugat dan principal Turut Tergugat selalu hadir saat proses mediasi sebagaimana telah ditentukan undang-undang, serta principal Tergugat serta principal Turut Tergugat selalu diberikan kesempatan oleh hakim mediator untuk absen / tanda-tangan di berita acara dan daftar hadir mediasi;

2) Bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum tersebut, maka cukup beralasan jika gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dapat dinyatakan jika Para Penggugat tidak memiliki itikat baik, demi mewujudkan asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, sehingga cukup beralasan pula apabila gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelrijk verklaard*) sebagaimana ketentuan Pasal 22 ayat (1) PERMA No.1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat pada prinsipnya menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat karena seluruh dalil-dalil posita dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak berdasarkan kaidah hukum maupun fakta yang sebenarnya, hanya merupakan argumen-argumen tanpa dasar;
2. Bahwa Turut Tergugat, mohon agar apa yang telah di jelaskan dan diuraikan secara kongkret dalam eksepsi, berlaku pula secara mutatis mutandis dalam bagian jawaban Dalam Pokok Perkara Ini;
3. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan perkara ini;





4. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR, Penggugat-lah yang dibebani untuk membuktikan seluruh dalil-dalil gugatan dalam perkara *in casu*, yang mana apabila Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan yang diajukan dalam perkara *a quo* haruslah ditolak seluruhnya, yang mana kaidah tersebut sejalan dengan asas paling penting dalam pembuktian perkara perdata, yaitu asas *actori in cambit probatio* yang terdapat dalam Pasal 1865 KUHPerdata: yang berbunyi “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.” maka dalam pembuktian suatu perkara perdata yang dicari, dan diwujudkan adalah suatu kebenaran formil (*formeel waarheid*);
5. Bahwa Turut Tergugat hanya menanggapi dalil-dalil posita gugatan yang relevan untuk Turut Tergugat tanggap dalam perkara *a quo*, yang mana selebihnya Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat;
6. Bahwa ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* merupakan suatu kekeliruan dari Para Penggugat, karena pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan jika Para Penggugat mengajukan suatu gugatan dengan tujuan meminta dan mendapatkan salinan akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan, yang mana terhadap dokumen-dokumen tersebut pada dasarnya Turut Tergugat tidak memiliki kewenangan maupun hak untuk memberikan dokumen-dokumen berupa akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan tersebut kepada Para Penggugat, mengingat Turut Tergugat bukan seorang PPAT/Notaris yang berhak menerbitkan/memberikan salinan-salinan dokumen tersebut, dengan tidak adanya suatu perbuatan yang wajib dilakukan oleh Turut Tergugat untuk memberikan atau mengeluarkan salinan dokumen-dokumen akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan, sehingga tidak ada pula suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;



7. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat pada angka 2, 8 dan 10, karena apa yang disampaikan oleh Para Penggugat tersebut merupakan suatu hal yang keliru dan menyesatkan, karena pada dasarnya Turut Tergugat dengan Para Penggugat tidak pernah membuat serta bukan pihak dalam Surat Kuasa Pengosongan yang dimaksud dengan Para Penggugat, sehingga dalil-dalil pada posita angka 2,8 dan 10 tersebut Para Penggugat wajib membuktikan kebenarannya, yang mana apabila tidak dapat dibuktikan maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;
8. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil posita gugatan angka ke-8 tersebut yang mana pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan jika *"patut diduga Turut Tergugat dengan Tergugat telah bermufakat terlebih dahulu untuk melakukan perbuatan melawan hukum"* tentunya hal tersebut merupakan suatu dalil yang menyesatkan, karena pertemuan tersebut dilakukan dengan kesepakatan bersama antara Turut Tergugat dengan Para Penggugat, untuk proses transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan berbentuk rumah yang berada di Jalan Borobudur Agung sebagaimana SHM Nomor. 8690 / Mojolangu tersebut, yang mana hal tersebut seluruhnya dibuat sesuai prosedur hukum sebagaimana kaidah Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara, adapun Para Penggugat sebagai penjual dan Turut Tergugat sebagai pembeli, yang mana apabila Para Penggugat tidak sepakat tentunya dalam pertemuan tersebut Para Penggugat tidak perlu hadir dan harus disampaikan jika proses jual beli tidak jadi dilakukan, namun faktanya semua proses jual beli antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat telah berjalan sesuai prosedur sebagaimana mestinya, sehingga dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya karena tidak masuk akal serta tidak beralasan, karena secara nyata tidak adanya suatu pemufakatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat dengan Tergugat;
9. Bahwa terhadap obyek yang diperjual belikan tersebut faktanya telah terjadi penyerahan secara sukarela/*levering* oleh Para Penggugat itu sendiri kepada Tergugat sebagaimana mestinya tanpa paksaan, tanpa tipu daya serta tanpa adanya tekanan oleh siapapun, sehingga dengan demikian proses jual beli atas obyek tersebut telah memenuhi syarat

Halaman 20 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg



tunai terang sebagaimana kaidah hukum yang berlaku serta tidak diperlukan adanya surat kuasa Pengosongan, yang mana surat kuasa pengosongan tersebut tidak pernah ada serta tidak pernah dibuat, sehingga seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

10. Bahwa dalam proses jual beli antara Turut Tergugat yang membeli obyek sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Borobudur Agung sebagaimana SHM Nomor.8690 tersebut dari Para Penggugat, telah memenuhi seluruh kaidah pembeli beritikad baik sehingga Turut Tergugat sebagai pembeli beritikad baik wajib dilindungi undang-undang serta telah sesuai dengan kaidah SEMA No.4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno MA Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, yang mana didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual dan diketahui oleh Turut Tergugat jika benar asset tersebut atas nama Para Penggugat, dilakukan transaksi Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) dalam hal ini secara *quad non* adalah Tergugat selaku pejabat PPAT / Notaris, serta adanya pembayaran tunai terang atas kesepakatan para pihak, sehingga berdasarkan fakta-fakta tersebut cukup beralasan jika gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ditolak seluruhnya;
11. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan pada posita angka 1,3,4,5,6,7, 9 dan 10 maupun termasuk petitum angka 1,2,3,4,5,6,7,8 untuk seluruhnya, karena dinilai tidak relevan untuk Turut Tergugatanggapi selebihnya, yang mana apabila tidak dapat dibuktikan maka gugatan dalam perkara *a quo* haruslah ditolak seluruhnya;

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara No.197/Pdt.G/2024/PN.Mlg, untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang bahwa terhadap jawaban Tergugat, Penggugat menyampaikan replik pada tanggal 20 Agustus 2024, dan terhadap replik Penggugat, Tergugat menyampaikan duplik pada tanggal 27 Agustus 2024, masing-masing sebagaimana terlampir dalam berita acara sidang;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan bukti pendahuluan yang berupa bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi buku Hukum Acara Perdata, M.Yahya Harahap, S.H., diberi tanda P-01-A;

Fotokopi Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dalam buku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, R. Subekti S.H. dan Tjitrosudibyo, diberi tanda P-01-B;

Fotokopi foto Penerapan Relas Panggilan Sidang bagi pihak yang tidak diketahui tempat tinggalnya melalui website Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas 1A Khusus, diberi tanda P-01-C;

2. Fotokopi foto Tergugat membacakan Akta-akta Pesanan Turut Tergugat di Labore Coffe Eatery, diberi tanda P-02;

3. Fotokopi salinan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, diberi tanda P-03;

4. Fotokopi foto Buku Tamu Tergugat tanggal 2 Juli 2024, diberi tanda P-04;

5. Fotokopi Arsip surat Permintaan Salinan Akta-Akta, diberi tanda P-05;

6. Fotokopi buku Tamu Tergugat tanggal 8 Juli 2024, diberi tanda P-06;

7. Fotokopi Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, diberi tanda P-07;

8. Fotokopi Komentar Atas HIR, Mr. R Tresna, penerbit PT Pradya Paramita, cetakan ke-17, tahun 2001, dicetak oleh PT Percetakan Penebar Swadaya, diberi tanda P-08;

9. Fotokopi pemindahan barang-barang dari rumah Para Penggugat, diberi tanda P-09;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup, dan dinasegel, bukti bertanda P-01-A, P-01-B, dan P-08 berupa fotokopi yang

Halaman 22 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan surat yang asli, sedangkan bukti P-01-C, P-02, P-03, P-04, P-05, P-06, P-07, dan P-09 fotokopi yang tidak ditunjukkan surat yang asli;

Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan bukti pendahuluan yang berupa bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 7501104809770001 atas nama Widyawati B. Ntuntu, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-00484.AH.02.01.Tahun 2007 tanggal 15 Juni 2017 tentang pengangkatan Notaris, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi lokasi kantor Tergugat, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Pengecekan Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan, diberi tanda bukti T-4

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup, dinasegel, dan sesuai dengan surat yang asli kecuali bukti bertanda T-3 yang berupa fotokopi yang tidak ditunjukkan surat yang asli;

Menimbang bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti pendahuluan yang berupa bukti surat berupa:

1. Fotokopi foto kantor Notaris & PPAT Widyawati B. Ntuntu, S.H., M.Kn. di aplikasi Google Maps, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi surat gugatan Para Penggugat tanggal 1 Agustus 2024, diberi tanda TT-2;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup, dinasegel, berupa fotokopi yang tidak ditunjukkan surat yang asli;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan karena Tergugat tidak bersedia/tidak mau memberikan: a. Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, b. Salinan Surat Kuasa Menjual, dan c. Salinan Surat Kuasa Pengosongan yang bertentangan dengan Pasal 16 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Halaman 23 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg





Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai kompetensi atau kewenangan relatif Pengadilan Negeri Malang untuk mengadili perkara gugatan Para Penggugat dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa seluruh dalil posita maupun petitum gugatan Para Penggugat pada pokoknya hanya mendalilkan jika Para Penggugat meminta dan mendapatkan salinan akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan, yang mana terhadap dokumen-dokumen tersebut pada dasarnya Turut Tergugat tidak memiliki kewenangan maupun hak untuk memberikan dokumen-dokumen berupa akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan tersebut kepada Para Penggugat, mengingat Turut Tergugat bukan seorang PPAT/Notaris yang berhak menerbitkan/memberikan salinan-salinan dokumen tersebut;
2. Bahwa dalam perkara a quo pada dasarnya Turut Tergugat didudukkan sebagai Turut Tergugat, yang mana Para Penggugat pada dasarnya berfokus pada subyek hukum Tergugat saja, maka tentunya pengajuan gugatan dalam perkara a quo diajukan di Pengadilan Negeri Kepanjen, mengingat kedudukan hukum Tergugat yang berada di wilayah hukum kabupaten Malang sebagaimana kaidah Pasal 118 ayat (1) HIR yang mana secara tegas dan jelas mengatur hal tersebut, sesuai asas actor sequitor forum rei, sehingga dengan diajukannya surat gugatan dalam perkara a quo yang ditujukan kepada Ibu Widyawati B Ntuntu, S.H.,M.Kn sebagai subjek hukum Tergugat, maka dengan demikian cukup beralasan jika Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara in casu;
3. Bahwa setelah membaca, mempelajari serta mengamati seluruh dalil gugatan, pada pokoknya Para Penggugat tidak mendalilkan adanya obyek sengketa berupa benda tidak bergerak (tanah maupun tanah dan bangunan) yang mana Para Penggugat dalam petitumnya secara administratif hanya meminta dan mendapatkan salinan akta Perjanjian pengikatan jual beli, salinan surat Kuasa Menjual, dan salinan surat kuasa Pengosongan, sehingga dengan demikian nyatalah jika Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara a quo;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut Para Penggugat mengajukan tanggapan yang pada pokoknya bahwa Pengadilan Negeri Malang berwenang mengadili Perkara tersebut karena perkara a quo terdapat 2 (dua) pihak yang berdomisili berbeda wilayah hukumnya yaitu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat berdomisili di Kabupaten Malang dan Turut Tergugat berdomisili di Kotamadya Malang sehingga, Penggugat menerapkan *actor sequitor forum rei* dengan hak opsi diatur dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan huruf D angka 1 b;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat terhadap gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim setelah membaca dan mempelajari gugatan Para Penggugat, bukti-bukti pendahuluan yang diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat sebagaimana telah disebutkan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa eksepsi Turut Tergugat berkaitan dengan di Pengadilan Negeri apa suatu gugatan perdata yang diatur dalam Pasal 118 *Herziene Inlandsch Reglement* yang menentukan sebagai berikut:

- (1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.
- (2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.).
- (3) Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari pada penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu.
- (4) Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.

Halaman 25 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 118 *Herziene Inlandsch Reglement*, pada dasarnya suatu gugatan perdata diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tergugat bertempat diam atau tinggal, namun apabila tempat diam atau tinggal tergugat tidak diketahui, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat yang sebenarnya yang disebut sebagai asas *actor sequitor forum rei*;

Menimbang bahwa namun demikian apabila tergugat lebih dari satu maka gugatan dapat diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat salah satu tergugat bertempat diam atau tinggal yang dapat dipilih oleh pihak penggugat yang disebut sebagai asas *actor sequitor forum rei* dengan hak opsi;

Menimbang bahwa mengacu kepada gugatan Para Penggugat sebagaimana telah disebutkan, gugatan Para Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang pihaknya terdiri dari Penggugat yang lebih dari satu disebut juga Para Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat tersebut pihak yang merupakan pihak selain Para Penggugat dan/atau pihak lawan Para Penggugat adalah lebih dari satu yaitu Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga selanjutnya Majelis Hakim harus mempertimbangkan apakah pihak selain Para Penggugat dan/atau pihak lawan Para Penggugat yang terdiri dari Tergugat dan Turut Tergugat dapat diartikan bahwa tergugat lebih dari satu dan gugatan dapat diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat salah satu tergugat bertempat diam atau tinggal yang disebut sebagai asas *actor sequitor forum rei* dengan hak opsi sebagaimana pendapat Para Penggugat;

Menimbang bahwa dalam suatu perkara gugatan perdata pada dasarnya pihak berperkara terdiri dari penggugat dan tergugat yang dapat terdiri dari satu atau lebih penggugat maupun tergugat, dan pada dasarnya hukum acara perdata tidak mengatur dan/atau menentukan adanya pihak yang disebut turut tergugat;

Menimbang bahwa namun demikian dalam praktik peradilan dalam perkara gugatan perdata telah dikenal dan diakui adanya pihak turut tergugat, yaitu pihak yang pada dasarnya bukan merupakan pihak utama dalam perkara gugatan perdata, namun merupakan pihak pelengkap untuk melengkapi gugatan karena adanya suatu kondisi tertentu;

Halaman 26 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg

#### 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)



Menimbang bahwa contoh perkara gugatan perdata yang memasukkan pihak turut tergugat adalah dalam suatu gugatan sengketa tanah sekaligus perbuatan melawan hukum, pihak penggugat menggugat pihak lain yang menguasai tanahnya sebagai pihak tergugat, dan karena ada sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa atas nama tergugat, maka penggugat juga menggugat Kantor Pertanahan yang telah menerbitkan sertifikat sebagai pihak turut tergugat, dalam hal ini tidak ada sengketa tanah dan perbuatan melawan hukum antara pihak penggugat dan pihak turut tergugat, dan dalam *petitum* gugatan hanya pihak tergugat yang diminta supaya dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum dengan hukuman yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah objek sengketa, misalnya penyerahan tanah oleh tergugat kepada penggugat dan/atau pembayaran ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak tergugat, sedangkan untuk pihak turut tergugat hanya dimintakan supaya dihukum agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan, namun dalam hal gugatan dikabulkan dapat berdampak kepada pihak turut tergugat yang terikat kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum yang berkaitan, misalnya membatalkan sertifikat hak milik atas tanah atas nama pihak tergugat dan menerbitkan sertifikat atas nama pihak penggugat;

Menimbang bahwa contoh lain perkara gugatan perdata yang memasukkan pihak turut tergugat dalam gugatan adalah dalam suatu gugatan yang berkaitan dengan suatu perjanjian, misalnya gugatan pembatalan perjanjian, dalam hal perjanjian dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh Notaris, maka pihak penggugat memasukkan Notaris yang membuat akta perjanjian sebagai pihak turut tergugat, dan terhadap pihak turut tergugat juga dimintakan hukuman agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan yang dapat berdampak kepada akta otentik yang dibuat oleh pihak turut tergugat;

Menimbang bahwa berkaitan dan relevan dengan hal tersebut, dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2020 (Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 disebutkan bahwa kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain:

1. Jika ada *petitum* yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau



2. Jika dalam *petitum* tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak.

Menimbang bahwa dengan demikian dimasukkannya pihak turut tergugat dalam suatu gugatan perdata bersifat kondisional dan kasuistik karena adanya suatu perbuatan hukum tertentu khususnya berkaitan dengan suatu dokumen yang dibuat dan/atau diterbitkan oleh pihak turut tergugat yang pada dasarnya tidak bersengketa dengan pihak penggugat namun berkaitan erat dengan sengketa yang pada dasarnya hanya melibatkan pihak penggugat dan pihak tergugat sebagaimana contoh di atas, karena perbuatan hukum dan/atau dokumen yang dibuat dan/atau diterbitkan oleh pihak turut tergugat bersifat menentukan hak para pihak, khususnya hak pihak penggugat yang menjadi tuntutan dalam gugatan dan disebutkan dalam *petitum* gugatan;

Menimbang bahwa sebaliknya tidak tepat apabila suatu gugatan memasukkan pihak turut tergugat sedangkan tidak ada perbuatan hukum tertentu khususnya berkaitan dengan suatu dokumen yang dibuat dan/atau diterbitkan oleh pihak turut tergugat yang berkaitan erat dan bersifat menentukan terhadap sengketa antara pihak penggugat dan pihak tergugat, karena apabila demikian, pihak tergugat dapat memasukkan pihak yang bahkan tidak ada kaitan dengan perkara atau sengketa antara pihak penggugat dan pihak tergugat sebagai pihak turut tergugat dan menganggap pihak tergugat lebih dari satu dengan maksud agar gugatan dapat diajukan di pengadilan negeri tempat pihak turut tergugat berdiam atau tinggal karena pihak tergugat juga berdiam atau tinggal di daerah hukum Pengadilan Negeri yang sama;

Menimbang bahwa sebagaimana telah disebutkan gugatan Para Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang menurut Para Tergugat dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat tidak bersedia/tidak mau memberikan: a. Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, b. Salinan Surat Kuasa Menjual, dan c. Salinan Surat Kuasa Pengosongan yang bertentangan dengan Pasal 16 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana dalam *posita* gugatan angka 6 (enam) dan 7 (tujuh), dan sesuai *petitum* gugatan, Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Malang memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Memutuskan menerima seluruh gugatan Para Penggugat.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memutuskan Pengadilan Negeri Kota Malang berhak dan berwenang untuk memeriksa/mengadili dan memutus perkara ini.
3. Memutuskan sah pemanggilan (*relas*) kepada Turut Tergugat melalui Papan Pengumuman Pengadilan Negeri Kota Malang, melalui media masa dan/atau melalui website Pengadilan Negeri Kota Malang.
4. Memutuskan Para Penggugat mempunyai hak dan kedudukan hukum untuk meminta dan mendapatkan:
  - a. Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
  - b. Salinan Surat Kuasa Menjual.
  - c. Salinan Surat Kuasa Pengosongan.yang dibuat bersama dengan Turut Tergugat pada tanggal 08 Februari 2024 di Labore Coffee Eatery, Jalan Soekarno-Hatta Nomor 25, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur.
5. Memutuskan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
6. Menghukum Tergugat untuk memberikan kepada Para Penggugat:
  - a. Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
  - b. Salinan Surat Kuasa Menjual.
  - c. Salinan Surat Kuasa Pengosongan.yang dibuat bersama dengan Turut Tergugat pada tanggal 08 Februari 2024 di Labore Coffee Eatery, Jalan Soekarno-Hatta Nomor 25, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur.
6. Memutuskan putusan ini dapat digunakan Para Penggugat untuk melakukan upaya-upaya hukum lainnya demi mendapatkan:
  - a. Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
  - b. Salinan Surat Kuasa Menjual.
  - c. Salinan Surat Kuasa Pengosongan.termasuk juga untuk mengajukan Permohonan Penetapan Sita terhadap:
  - a. Asli Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli.
  - b. Asli Surat Kuasa Menjual.
  - c. Asli Surat Kuasa Pengosongan.yang dibuat bersama dengan Turut Tergugat pada tanggal 08 Februari 2024 di Labore Coffee Eatery, Jalan Soekarno-Hatta Nomor 25, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur, *apabila* Tergugat tetap tidak mau dengan sukarela memberikan semua salinan akta-akta diatas.
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg

#### 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

8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar seluruh biaya perkara.

## SUBSIDER:

Jika Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, kami memohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat pada dasarnya yang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dan dituntut agar dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk memberikan kepada Para Penggugat: a. Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, b. Salinan Surat Kuasa Menjual, dan c. Salinan Surat Kuasa Pengosongan yang merupakan inti dan/atau pokok perkara dalam gugatan Para Penggugat hanya Tergugat, masing-masing sebagaimana *petitum* angka 5 (lima) dan angka 6 (enam), dengan dasar dan/atau alasan yang pada pokoknya karena Tergugat tidak bersedia/tidak mau memberikan: a. Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, b. Salinan Surat Kuasa Menjual, dan c. Salinan Surat Kuasa Pengosongan yang bertentangan dengan Pasal 16 Ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana *posita* gugatan angka 6 (enam) dan 7 (tujuh), sedangkan dalam *petitum* angka 7 (tujuh), Para Penggugat menuntut agar Pengadilan Negeri menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat tersebut, maksud dan tujuan, pokok perkara dan/atau materi gugatan Para Penggugat hanya berkaitan dengan perbuatan hukum yang telah dilakukan Tergugat sebagaimana telah disebutkan dan tuntutan Para Penggugat agar Tergugat dihukum memberikan surat atau dokumen sebagaimana telah disebutkan kepada Para Penggugat, sedangkan tuntutan Para Penggugat agar Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan ini tidak didasarkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat dan/atau pembuatan suatu dokumen/surat yang dilakukan oleh Turut Tergugat, karena hak dan/atau tuntutan Para Penggugat sepenuhnya hanya dapat diwujudkan karena peran Tergugat, dan tidak ada peran Turut Tergugat memenuhi tuntutan Para Penggugat untuk mendapatkan a. Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, b. Salinan Surat Kuasa Menjual, dan c. Salinan Surat Kuasa Pengosongan;

Menimbang bahwa karena maksud dan tujuan, pokok perkara atau dan/atau materi gugatan Para Penggugat hanya berkaitan dan/atau ditujukan kepada Tergugat, maka dalam gugatan Penggugat tidak dapat diartikan bahwa

Halaman 30 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat lebih dari satu dengan maksud agar gugatan dapat diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat salah satu tergugat bertempat diam atau tinggal yang disebut sebagai asas *actor sequitor forum rei* dengan hak opsi sebagaimana pendapat Para Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena alasan sebagaimana telah disebutkan, maka gugatan Penggugat semestinya diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Tergugat berdiam atau tinggal, yang sesuai identitas Tergugat yang telah disebutkan, tempat Tergugat berdiam adalah di Kabupaten Malang yang juga mempunyai Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi Kabupaten Malang, tempat Tergugat berdiam;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah disebutkan Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Turut Tergugat beralasan hukum, oleh karena itu harus dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Malang menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat dikabulkan, maka kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 118 dan Pasal 136 *Herziene Inlandsch Reglement* serta semua peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili perkara gugatan Para Penggugat;
3. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp238.600,00 (dua ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Selasa, tanggal 29 Oktober 2024, oleh kami Brelly Yuniar Dien Wardi Haskori, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yuli Atmaningsih, S.H., M.Hum. dan Hj. Satyawati Yun Irianti, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 30 Oktober 2024 telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Aria Cahaya Sari, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 31 dari 32 Putusan Nomor 197/Pdt.G/2024/PN Mlg



Yuli Atmaningsih, S.H., M.Hum.

Brelly Yuniar Dien Wardi Haskori, S.H., M.H.

Hj. Satyawati Yun Irianti, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Aria Cahaya Sari, S.H.

**Perincian Biaya Perkara:**

- Pendaftaran	: Rp30.000,00
- ATK	: Rp100.000,00
- Penggandaan	: Rp19.600,00
- PNBP	: Rp30.000,00
- Meterai	: Rp10.000,00
- Redaksi	: Rp10.000,00
- Panggilan	: Rp39.000,00 +
Jumlah	: Rp238.600,00

(dua ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus rupiah).