



**PUTUSAN**

Nomor 24/PDT.G/2017/PN.Bgl

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**Pengadilan Negeri Bengkulu**, yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan perdata pada tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara ;

**ERIADI NURTANIS**, Payah Kumbuh 7 Juli 1956, Pegawai negeri Sipil, beralamat di Perumahan Vila Danau Indah Blok D Nomor 8 RT 18 RW 001 Kelurahan Surabaya Kecamatan Sungai Serut Kota Bengkulu dalam perkara ini diwakili oleh **A YAMIN, S.H.,M.H** dan **FERRY OKTA TRINANDA, S.H** Advokat Penasehat Hukum dari Omeng Law Office & Partners beralamat di jalan Timur Indah 2 Gang 03 No. 45 A RT 13 berdasarkan surat kuasa tertanggal 26 Juli 2017 yang telah didaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu yang selanjutnya disebut sebagai \_\_\_\_\_ **PENGUGAT**

**MELAWAN**

**ALIYAH DAHYUNA**, 65 tahun, Jl seruni No 88 RT XV RW 03 Kel tanah Patah Kecamatan Gading Cempaka (**tergugat I**);

**FERRIDJAUHARI**, 43 tahun, Jl seruni No 88 RT XV RW 03 Kel tanah Patah Kecamatan Gading Cempaka (**tergugat II**);

**SUSI MELIAWATI**, 42 tahun, Jl Seruni No 88 RT XV RW 03 Kel tanah Patah Kecamatan Gading Cempaka (**tergugat III**);

**HENNI MULIAWATI**, 40 Tahun, Jl Seruni No 88 RT XV RW 03 Kel tanah Patah Kecamatan Gading Cempaka (**tergugat IV**);

**LENI DJAUHARI**, 38 Tahun, Jl Seruni No 88 RT XV RW 03 Kel tanah Patah Kecamatan Gading Cempaka (**tergugat V**);

**YENNI DJAUHARI**, 36 Tahun, Jl Seruni No 88 RT XV RW 03 Kel tanah Patah Kecamatan Gading Cempaka (**tergugat VI**);

**DJUSEVA**, 35 tahun, Jl Seruni No 88 RT XV RW 03 Kel tanah Patah Kecamatan Gading Cempaka (**tergugat VII**);

**JUMEIDA**, 33 Tahun, Jl Seruni No 88 RT XV RW 03 Kel tanah Patah Kecamatan Gading Cempaka (**tergugat VIII**);

**MARCHELIA**, 27 Tahun, Jl Seruni No 88 RT XV RW 03 Kel tanah Patah Kecamatan Gading Cempaka (**tergugat IX**);

**Halaman 1 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**NOVA YANTI**

26 Tahun, Jl Seruni No 88 RT XV RW 03 Kel tanah Patah Kecamatan Gading Cempaka (**tergugat X**); dalam perkara ini diwakili oleh **BENNI RIDHO, SH dan RIDWAN AZADIN, SH** advokat Penasehat Hukum yang beralamat di Jl Salak Raya No. 95 A Kelurahan Lingkar Timur Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 8 Agustus 2017 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu yang selanjutnya disebut sebagai (**Tergugat I sampai dengan Tergugat X/Para Tergugat**)

**PT BANK TABUNGAN NEGARA**

**Cq BANK TABUNGAN NEGARA**

**CABANG BENGKULU,** Beralamat di JL S Parman No. 89 Anggut atas Pengantungan Ratu Samban Kota Bengkulu yang dipersidangan diwakili oleh **WILSON LIE SIMATUPANG, SH.,MH, JUNEIDI, SH, RACHEL ULITINAWATI, SH.,Mkn, WANDIRI KUSUMA WARDANA, S.H, THOMAS CHRISTIAN WIBOWO, SH, RAMDHAN MUSTAPA, SH, YOHENDRA PRATAMA, S.H, WILI HALOMOAN,SH** berdasarkan surat kuasa tertanggal 9 Agustus 2017 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XI** ;

**PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;**

Telah membaca Gugatan , Jawaban , Replik , Duplik telah melihat bukti surat penggugat maupun tergugat telah mendengar keterangan saksi-saksi ; telah membaca kesimpulan ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya tertanggal 28 Juli 2017 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dengan register perkara Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL pada pokoknya telah mengajukan gugatan sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat adalah pembeli satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu atas nama

**Halaman 2 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Chotman Djauhari (Alm) yang merupakan Pewaris dari Tergugat I s/d Tergugat X dimana kedudukan hukum Tergugat I sebagai istri sedangkan Tergugat II s/d Tergugat X adalah anak-anak dari Chotman Djauhari (Alm).

2. Bahwa pembelian rumah sesuai posita gugatan angka 1 dilakukan pada tanggal 25 Februari 1997 yang dibuktikan dengan Surat Perjanjian antara Chotman Djauhari, SH dengan Penggugat dengan ketentuan Penggugat mengembalikan uang muka kredit rumah tersebut sebagai uang pengganti sebesar Rp.1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan Penggugat mengambil alih pembayaran angsuran selanjutnya selama 15 tahun dikarenakan Chotman Djauhari, SH pada saat itu baru membayar angsuran sebanyak 3 bulan dimana Chotman Djauhari, SH membeli rumah/akad kredit tersebut pada 8 November 1996 dan dengan terjadinya jual beli tersebut maka seluruh berkas-berkas yang menyangkut paut dengan rumah tersebut diserahkan ke Penggugat. Oleh karena itu maka sudah seyogyanya bila Surat Perjanjian antara Chotman Djauhari, SH dengan Penggugat pada tanggal 25 Februari 1997 dinyatakan sah dan berharga.
3. Bahwa adapun dasar penjualan rumah dimaksud dalam posita angka 1 dikatakan Chotman Djauhari, SH kepada Penggugat karena merasa gajinya terlalu kecil hanya sekitar 300 ribuan dan bila harus dipotong angsuran rumah yang besarnya mencapai Rp.53.190,- (Lima Puluh Tiga Ribu Seratus Sembilan Puluh Rupiah) setiap bulannya maka Chotman Djauhari, SH merasa tidak sanggup dikarenakan Penggugat mempunyai beban rumah tangga berupa 1 orang istri dan 9 orang anak (Tergugat I s/d Tergugat X) terlebih Chotman Djauhari, SH sudah mempunyai rumah (rumah yang saat ini ditempati oleh istri dan beberapa anaknya). Oleh karena itu Chotman Djauhari, SH menawarkan kepada Penggugat untuk membeli rumahnya tersebut terlebih dikarenakan rumah milik penggugat berada di belakang rumah yang ingin dijual tersebut (rumah saling membelakangi) sehingga sangat cocok bila nantinya disatukan kedua rumah tersebut. Atas dasar pertimbangan tersebutlah makanya Penggugat akhirnya sepakat membeli rumah milik Chotman Djauhari, SH yaitu satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu. Oleh karena itu maka sudah seyogyanya bila Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah dan satu-satunya satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu.

**Halaman 3 dari 36 halaman**  
**Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada saat pembelian rumah sebagaimana dimaksud dalam posita angka 1, rumah itu sendiri bahkan masih dalam tahap pembangunan dan belum jadi sebagai selayaknya sebuah rumah namun dikarenakan hubungan yang baik antara Penggugat dengan Chotman Djauhari, SH dimana mereka juga sama-sama bekerja di Dinas PU Provinsi Bengkulu di ruangan yang sama sehingga hubungan mereka sudah sangat akrab bahkan sudah seperti kakak adik. Atas dasar itulah makanya Penggugat tidak merasa keberatan bila Penggugat membeli rumah yang belum 100% selesai dibangun.
5. Bahwa dikarenakan biaya angsuran uang kredit rumah yang dikeluarkan oleh Chotman Djauhari, SH ke Bank BTN Cabang Bengkulu (Tergugat XI) dengan sistem potong gaji Chotman Djauhari, SH secara langsung maka terhitung sejak terjadinya jual beli yaitu pada bulan maret 1997 s/d lunasnya rumah maka Penggugat membayar uang kepada Chotman Djauhari, SH sebesar Rp.53.190,- (Lima Puluh Tiga Ribu Seratus Sembilan Puluh Rupiah) setiap bulannya untuk mengganti angsuran kredit rumah tersebut sebagaimana perjanjian kedua belah pihak yang tertera dalam surat perjanjian.
6. Bahwa jual beli rumah sesuai posita gugatan angka 1 juga diketahui oleh Developer dari PT. Bengkulu Estate sehingga pada waktu serah terima kunci, developer menyerahkan kunci rumah ke Penggugat dan bukannya ke Chotman Djauhari, SH.
7. Bahwa setelah 3 bulan terima kunci lalu Penggugat berinisiatif untuk menyatukan dua rumah (rumah milik penggugat yang berada di belakang dan rumah yang dibeli disatukan untuk menjadi satu rumah) yang hingga saat ini penyatuan rumah tersebut tetap sama. Adapun Chotman Djauhari, SH dan keluarga (Tergugat I s/d Tergugat X) pada saat itu sama sekali tidak keberatan dan tidak pernah terjadi keributan bahkan Chotman Djauhari, SH pernah menjadi imam shalat di rumah tersebut dan seringkali bermain/bertamu ke rumah yang sudah disatukan tersebut.
8. Bahwa setelah gempa besar yang terjadi di Bengkulu pada Juni 2000 dikeluarkanlah SK Gubernur yang memerintahkan menghentikan proses pemotongan gaji PNS yang ambil rumah perumnas dikarenakan banyaknya rumah perumnas yang rusak dan tidak layak huni dan oleh karena itu maka terhitung sejak sekitar bulan agustus tahun 2000 maka gaji Chotman Djauhari, SH tidak lagi dipotong. Oleh karena itu Chotman Djauhari, SH memberitahu kepada Penggugat bila Penggugat tidak perlu

**Halaman 4 dari 36 halaman**  
**Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi membayar uang sebesar Rp.53.190,- (Lima Puluh Tiga Ribu Seratus Sembilan Puluh Rupiah) setiap bulannya kepada dirinya dan bila nanti ada pembayaran lagi maka silahkan lanjutkan bayar secara langsung ke pihak bank BTN Cabang Bnegkulu (Tergugat XI).

9. Bahwa sejak terbitnya SK Gubernur sebagaimana dimaksud dalam posita angka 8, Penggugat lalai dan tidak membayar lagi angsuran rumah kredit tersebut. Namun dengan penuh kesadaran dan demi mencegah agar rumah miliknya tidak dilelang oleh pihak bank karena dianggap tidak memenuhi kewajiban serta bertambahnya bunga dan denda maka Penggugat pada sekitar bulan Mei tahun 2016 menemui pihak Bank BTN Cabang Bengkulu (Tergugat XI) untuk melunasi utang sisa kredit rumah sekaligus mengambil hak berupa sertifikat. Penggugat dan istri menemui karyawan bagian kredit Bank BTN Cabang Bengkulu (Tergugat XI), lalu bagian kredit membuat rincian utang kredit rumah lebih kurang sebesar Rp.16.000.000,-. Namun dikarenakan dianggap oleh Penggugat nilai utang tersebut terlalu besar maka Penggugat meminta keringan pengurangan utang dengan mempertimbangkan pengurangan biaya berupa bunga dan denda. Pada saat itu disepakati oleh Penggugat dan Tergugat XI bila pengurangan utang dapat diajukan ke PT. Bank Tabungan Negara Pusat yang berada di Jakarta dengan syarat Penggugat harus mengajukan surat permohonan pengurangan utang yang ditandatangani oleh ahli waris Chotman Djauhari, SH dikarenakan Chotman Djauhari, SH sudah meninggal dunia 18 Februari 2006 dengan dilengkapi surat kematian Chotman Djauhari, SH.
10. Bahwa untuk mengurus pengajuan surat permohonan pengurangan utang maka Penggugat dan istri Penggugat menemui ahli waris Chotman Djauhari, SH yang pada saat berhasil ditemui adalah istri Chotman Djauhari, SH (Tergugat I), Marchelia (Tergugat IX), dan Nova Yanti (Tergugat X). Lalu pada saat itu maka diserahkanlah oleh Tergugat I surat kematian Chotman Djauhari, SH yang memang sudah ada dimiliki oleh Tergugat I yang sudah dibuat pada 20 Februari 2006. Sedangkan surat permohonan pengurangan utang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I selaku istri Chotman Djauhari, SH. Pada saat pengajuan pengurangan utang ini masih terlihat itikad baik dari ahli waris Chotman Djauhari, SH mengakui dan tunduk pada perjanjian yang dibuat oleh Pewaris Chotman Djauhari, SH dengan Penggugat tentang jual beli rumah sebagaimana dimaksud dalam posita angka 1.

**Halaman 5 dari 36 halaman**  
**Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa setelah menerima surat kematian dan surat permohonan pengurangan utang dari Tergugat I maka Penggugat dan istri penggugat kembali pada 18 Mei 2016 menemui karyawan bagian kredit Bank BTN Cabang Bengkulu (Tergugat XI) dengan menyerahkan berkas-berkas yang diminta tersebut agar dapat dikirim ke PT. Bank Tabungan Negara Pusat sebagaimana penjelasan karyawan bagian kredit Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu. Setelah menyerahkan berkas tersebut, lalu oleh karyawan bagian kredit Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu meminta Penggugat datang kembali ke Bank 1 minggu kemudian.
12. Bahwa setelah 1 minggu sesuai jadwal yang telah disepakati oleh Penggugat dan karyawan bagian kredit Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu (Tergugat XI) atau tepatnya pada tanggal 25 Mei 2016 maka Penggugat dan istri penggugat datang lagi ke kantor Tergugat XI. Dari keterangan karyawan bagian kredit Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu didapati bila PT. Bank Tabungan Negara Pusat menyetujui pengurangan utang sehingga total utang kredit rumah hanya sebesar Rp. 6.513.988,- (Enam Juta Lima Ratus Tiga Belas Ribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Delapan Rupiah). Dan pada saat itu Penggugat melalui istrinya langsung melunasi utang tersebut secara tunai sehingga secara otomatis satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu atas nama Chotman Djauhari, SH (Alm) telah lunas.
13. Bahwa setelah menerima bukti pelunasan utang maka Penggugat meminta kepada Tergugat XI untuk memberikan Sertipikat satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu atas nama Chotman Djauhari (Alm). Pada saat diminta sertipikat tersebut, Tergugat XI kembali memberikan beberapa syarat yang salah satunya bila hanya ahli waris dari Chotman Djauhari (Alm) yang bisa mengambil sertipikat tersebut. Pada proses inilah kemudian timbul masalah dikarenakan ahli waris Chotman Djauhari (Alm) mulai menunjukkan itikad tidak baik antara lain tidak mengakui adanya perjanjian jual beli antara Chotman Djauhari (Alm) dengan Penggugat, menyatakan surat perjanjian tersebut tidak sah, menyatakan tidak mengetahui adanya jual beli tersebut, bahkan ahli waris Chotman Djauhari (Alm) mulai susah ditemui, dan paling fatal yaitu menyatakan bila rumah yang telah dibeli oleh Penggugat masih merupakan milik Chotman Djauhari (Alm) sehingga otomatis milik ahli waris (Tergugat I

Halaman 6 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

s/d Tergugat X) dan bukan milik Penggugat sehingga pada intinya Tergugat I s/d Tergugat X mengingkari perjanjian tersebut.

14. Bahwa pihak Penggugat bahkan pernah mengajak pihak Tergugat XI yang pada saat itu datang adalah Sdri. Paramita yang merupakan karyawan bagian pengambilan sertipikat Bank BTN Cabang Bengkulu dengan membawa surat tanda bukti penerimaan sertipikat untuk menemui Ahli waris Chotman Djauhari (Alm) di rumah yang bersangkutan di Jl. Seruni No. 88 RT. XV RW. 03 Kel. Tanah Patah Kec. Gading Cempaka Kota Bengkulu namun justru ahli waris Chotman Djauhari (Alm) menolak untuk menandatangani surat pengambilan sertipikat tersebut bahkan salah satu ahli waris yaitu Marchelia (Tergugat IX) sempat ribut dan memarahi Sdri. Paramita yang merupakan karyawan bagian pengambilan sertipikat Bank BTN Cabang Bengkulu (Tergugat XI) sehingga upaya persuasif selalu gagal dilakukan.
15. Bahwa setelah beberapa kali upaya persuasif ternyata Tergugat I s/d Tergugat X selaku ahli waris Chotman Djauhari (Alm), Penggugat sempat mendapat kabar baik karena surat permohonan pengambilan sertipikat sudah ditandatangani oleh ahli waris Chotman Djauhari (Alm) sehingga surat tersebut dapat dikirim ke Tergugat XI. Namun kemudian timbul masalah karena ahli waris Chotman Djauhari (Alm) tiba-tiba tidak mengakui kebenaran dari surat tersebut dan tetap menolak mengakui kebenaran perjanjian jual beli antara Pewaris mereka yaitu Chotman Djauhari (Alm) dengan Penggugat. Oleh karena itu maka sudah seyogyanya Tergugat I s/d Tergugat X dinyatakan telah ingkar janji/Wanprestasi.
16. Bahwa saat ini sertipikat satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu atas nama Chotman Djauhari, SH masih dipegang dan ditahan oleh Tergugat XI dan terkesan Tergugat XI tidak dapat melakukan apa-apa bahkan Penggugat mendengar dari karyawan Tergugat XI bila nantinya sertipikat tersebut akan diberikan kepada ahli waris Chotman Djauhari, SH yaitu Tergugat I s/d Tergugat X. Bila hal tersebut dilakukan maka akan menimbulkan persoalan hukum yang baru karena artinya Tergugat XI bekerjasama dengan Tergugat I s/d Tergugat X mengingkari perjanjian jual beli yang sudah dilakukan oleh Chotman Djauhari, SH dengan Penggugat sehingga demi mencegah hal tersebut terjadi maka diajukanlah gugatan ini.

**Halaman 7 dari 36 halaman**  
**Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa demi menjamin kepastian hukum dan demi penegakan supremasi hukum maka sudah seyogyanya bila Tergugat XI selaku pihak bank yang menyimpan sertipikat satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu atas nama Chotman Djauhari, SH tidak perlu lagi meminta tandatangan dari Para Ahli Waris Chotman Djauhari, SH dan diperintahkan untuk langsung dan serta merta sejak putusan ini memberikan Sertipikat satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu ke Penggugat. diperintahkan untuk menyerahkan sertipikat tersebut kepada Penggugat selaku pemilik sah dan satu-satunya atas tanah dan rumah tersebut.
18. Bahwa mengingat bila ahli waris Chotman Djauhari (Alm) telah dengan sengaja menolak dan mengingkari adanya perjanjian jual beli maka dikhawatirkan bila Tergugat I s/d Tergugat X kembali ingkar janji dan tidak segera memenuhi Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht) maka Mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan membayar ganti kerugian kepada Penggugat terhitung sejak adanya Putusan di Pengadilan Negeri Bengkulu.
19. Bahwa oleh karena Gugatan dari Penggugat berdasarkan bukti yang tidak dapat disangkal oleh Tergugat I, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum. untuk dinyatakan dapat di laksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding dan Kasasi dari Tergugat I atau Tergugat II.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian jual beli satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu tanggal 25 Februari 1997 antara Chotman Djauhari, SH dengan Eriadi Nurtanis, SE (Penggugat).
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan pemilik satu-satunya dari satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu berdasarkan Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Februari 1997 antara Chotman Djauhari, SH dengan Penggugat.

**Halaman 8 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I s/d Tergugat X sebagai ahli waris Chotman Djauhari, SH yang tidak mengakui kebenaran dari Surat Perjanjian jual beli satu unit RSS tanggal 25 Februari 1997 antara Chotman Djauhari, SH dengan Penggugat serta menolak menandatangani surat keterangan waris yang berguna untuk pengambilan Sertipikat di Bank BTN Cabang Bengkulu adalah tindakan wanprestasi.
5. Menyatakan Tergugat XI selaku pihak Bank yang menyimpan sertipikat tidak perlu lagi meminta tandatangan dari Para Ahli Waris Chotman Djauhari, SH untuk memberikan Sertipikat satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu ke Penggugat.
6. Memerintahkan Tergugat XI untuk langsung dan serta merta sejak putusan ini memberikan Sertipikat satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu kepada Penggugat selaku pemilik sah.
7. Menghukum Para Tergugat untuk masing-masing membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memberikan kepada Penggugat Sertipikat satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok. D No.16 Kel. Surabaya Kota Bengkulu terhitung sejak adanya Putusan di Pengadilan Negeri Bengkulu.
8. Menyatakan putusan ini memenuhi syarat hukum. untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding dan Kasasi dari Tergugat I atau Tergugat II.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

A T A U : -----

Jika Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan penetapan hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat hadir yakni melalui kuasa hukumnya A YAMIN, SH.,MH dan FERY OKTA TRINANDA S.H , adapun Tergugat I sampai dengan Tergugat X hadir juga kuasa hukum hukumnya BENNI RIDHO, SH dan RIDWAN AZADIN, SH sedangkan tergugat XI hadir di persidangan kuasa hukumnya YOHENDRA PRATAMA, SH ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan PERMA Nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi , Majelis Hakim menyampaikan upaya perdamaian antara

**Halaman 9 dari 36 halaman**  
**Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**

**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

pihak - pihak dalam perkara *a quo* , sehingga untuk itu Majelis Hakim menunjuk **Sdr. SUPARMAN S.H.,M.H** sebagai Hakim Mediator , akan tetapi berdasarkan hasil laporan Mediator , upaya perdamaian antara penggugat dengan para Tergugat tidak berhasil , sehingga dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang pada pokoknya tidak terdapat perubahan dan isi gugatan tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I sampai dengan Tergugat X (para tergugat) , dipersidangan telah mengajukan jawabannya pada tanggal 28 Agustus 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

## **A. DALAM EKSEPSI**

1. Objek Gugatan Dalam Surat Gugatan Penggugat Tidak Jelas.

Bahwa pada posita angka 1 dan 2 surat Gugatan Penggugat tidak jelas,

### **Posita 1**

- Satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok D No. 16 Kel. Surabaya, atas nama Chotman Djauhari (Alm)

### **Posita 2**

- Surat Perjanjian, tgl 25 Februari 1997 antara Penggugat dengan Chotman Djauhari (Alm)

Secara Tegas Penggugat mohonkan agar Surat Perjanjian jual-beli dinyatakan sah dan berharga hemat kami sangatlah keliru karena surat tersebut tidak memenuhi kualifikasi surat perjanjian otentik, tanpa kesaksian pihak-pihak (istri/anak atau pemerintah setempat (RT/RW) tempat dimana objek jual-beli tersebut berada).

Oleh karena objek Gugatan berupa surat perjanjian tersebut tidak memenuhi kualifikasi surat perjanjian otentik, hemat kami sangatlah patut gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

2. Penggugat tidak berkualitas (Penggugat Tidak mempunyai hubungan hukum)

Bahwa hubungan hukum Penggugat dengan Para Tergugat yaitu ALIYAH DAHYUNA dkk kalau ditarik dari surat perjanjian tanggal 25 Februari 1997 dengan kualifikasi Gugatan Wan Prestasi hemat kami sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum. Hal ini bisa dilihat pada surat perjanjian tanggal 25 Februari 1997 tersebut, para Tergugat ALIYAH DAHYUNA sama sekali tidak pernah terikat perjanjian dengan pihak Penggugat.

**Halaman 10 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena kualifikasi Gugatan Penggugat adalah Gugatan Wan Prestasi dengan dalil para Tergugat adalah ahli waris CHOTMAN DJAUHARI, SH hemat kami pihak Penggugat tidak berkualitas, mohon kira Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

3. Mengenai Permohonan Dwangsom Penggugat

Bahwa permohonan Dwangsom sebagaimana Penggugat uraikan dalam surat Gugatannya mohon agar para Tergugat dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) hemat kami tidaklah berdasar dan beralasan hukum, untuk itu mohon kiranya Permohonan Dwangsom tersebut untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dikesampingkan.

4. Mengenai Permohonan Uit Voerbaar Bij voorraad

Bahwa Permohonan Penggugat mengenai pelaksanaan putusan walau pun ada Banding dan Kasasi hemat kami tidaklah berdasar dan beralasan hukum sehingga patut untuk di tolak dan di kesampingkan.

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

5. Bahwa apa yang disebut dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini.

6. Bahwa Para Tergugat menyatakan menolak dalil-dalil Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Tergugat secara tegas.

7. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan dengan kualifikasi Wan Prestasi atas Surat Perjanjian tanggal 25 Februari 1997, antara Penggugat dengan CHOTMAN DJAUHARI, SH dengan objek perjanjian satu unit RSS DI Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu.

Bahwa kualifikasi Gugatan Wan Prestasi sebagaimana terurai dalam surat Gugatan Penggugat tersebut hemat kami tidaklah memenuhi unsur Wan Prestasi sebagaimana depinisinya "Wan Prestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur punya unsur salah atasnya"

menurut pendapat ahli Prof. R. Subekti, S.H. mengemukakan bahwa "wan prestasi" adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam, yaitu :

- Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;

**Halaman 11 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

uraian definisi dan pendapat ahli sebagaimana diatas, jika dikaitkan dengan surat perjanjian tanggal 25 Februari 1997, kapan pemenuhan pelaksanaan prestasi tidak jelas, siapa yang melaksanakan prestasi dari perjanjian tersebut juga tidak jelas apalagi ketika yang ditarik sebagai orang yang harus melaksanakan prestasi juga tidaklah jelas, oleh karena itu Para Tergugat sangatlah keberatan kalau harus dituntut untuk melaksanakan prestasi oleh pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Tergugat.

Berdasarkan hal tersebut diatas, sangalah keliru pihak Penggugat menarik para Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo.

8. Pihak Ke II dalam Surat Perjanjian tanggal 25 Februari 1997, adalah pihak yang tidak beritikad baik;

Bahwa surat perjanjian tanggal 25 Februari 1997 dilakukan oleh pihak ke I dengan pihak ke II tanpa melibatkan orang lain sebagai saksi. Seharusnya pihak dalam perjanjian tersebut melibatkan pihak lain sebagai saksi dalam perjanjian baik itu dari istri atau anak-anak atau pemerintah setempat seperti RT/RW sehingga proses perjanjian tersebut diketahui oleh pihak lain untuk memenuhi ketentuan sah nya perjanjian. Faktanya bahwa pihak ke II tidak pernah memberitahu Tergugat I maupun Tergugat II s/d Tergugat X untuk mengenai surat perjanjian tanggal 25 Februari 1997 tersebut;

Bahwa berdasarkan semua dalil-dalil dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara sebagaimana Para Tergugat uraikan diatas tersebut maka Para Tergugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk menolak atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

9. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita angka 3 Chotman Djauhari, SH menawarkan kepada Penggugat, karena merasa gajinya terlalu kecil kurang lebih Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) dan angsuran sebesar Rp. 53.190 (lima puluh tiga ribu seratus sembilan puluh rupiah), tetapi fakta hukumnya Chotman Djauhari sendiri yang membayar kredit/cicilan rumah tersebut setiap bulannya yaitu dari bulan Februari 1997.

**Halaman 12 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita angka 4, rumah masih dalam tahap pembangunan dan belum jadi selayaknya sebuah rumah,...belum selesai 100 % dibangun. Berdasarkan surat perjanjian dibawah tangan tanggal 25 Februari 1997 faktanya tidak melibatkan Tergugat I (Aliyah Dahyuna) adalah perbuatan sia-sia, tidak beritikad baik sehingga perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap Para Tergugat;
11. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita angka 5 hemat kami dalil tersebut terlalu mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum oleh karena itu sangatlah patut untuk ditolak dan dikesampingkan.
12. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada posita angka 6 hemat kami terlalu mengada-ada tidak berdasarkan hukum dan sangat keliru apa yang dilakukan oleh PT. Bengkulu Estate menyerahkan kunci kepada yang tidak berhak atas satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu Para Tergugat sangatlah keberatan karena satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu tersebut adalah hak para Tergugat;
13. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada posita angka 7, setelah 3 bulan menerima kunci Penggugat menyatukan rumah milik Para Tergugat dengan rumah Penggugat sendiri hemat kami merupakan perbuatan melawan hukum yang harus dipertanggungjawabkan secara hukum karena tindakan Penggugat tersebut merugikan Para Tergugat dan bertentangan dengan hak-hak Para Tergugat;
14. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada posita angka 8, 9, 10, 11 dan 12 perlu kami tanggapi sebagaimana fakta hukumnya Penggugat tidak pernah membayar angsuran kredit satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu sebagaimana pengakuan Penggugat akan tetapi faktanya bahwa Chotman Djauhari, SH lah yang membayar angsuran kredit rumah, Penggugat hanya mengurus pembayaran pada bulan Mei 2016 pada Bank Tabungan Negara (BTN) Bengkulu sebagaimana pengakuan Penggugat membayar lunas angsuran kredit atas nama Chotman Djauhari, SH sebesar Rp. 6.513.988,- (enam juta lima ratus tiga belas ribu sembilan ratus delapan puluh delapan rupiah) ke Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu;

**Halaman 13 dari 36 halaman**  
**Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita angka 13, 14 dan 15, setelah menerima bukti pelunasan kredit maka Penggugat meminta kepada Tergugat XI untuk memberikan sertifikat hak milik satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu atas nama Chotam Djauhari, SH (Alm), Tergugat XI memberikan syarat kalau hanya Chotman Djauhari, SH dan ahli waris yang bisa mengambil Sertifikat tersebut. Hal ini membuktikan bahwa surat perjanjian tanggal 25 Februari 2017 adalah tidak memenuhi syarat formil dan materiel sahnyanya suatu perjanjian karena mengandung cacat hukum dan batal demi hukum;

Bahwa Chotman Djauhari, SH mempunyai istri akan tetapi istri tidak terlibat dalam proses perjanjian tersebut disinilah menunjukkan bahwa Penggugat tidak cermat dan tidak teliti dalam proses perjanjian tersebut;

16. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada posita angka 16 dan 17 saat ini sertifikat satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu atas nama Chotam Djauhari, SH (Alm) masih dipegang oleh Tergugat XI menunjukkan bahwa surat perjanjian tanggal 25 Februari 2017 adalah tidak memenuhi syarat formil dan materiel sahnyanya suatu perjanjian karena mengandung cacat hukum dan batal demi hukum sehingga patut menurut hukum permohonan penyerahan sertifikat tersebut ditolak oleh Tergugat XI sebagai bentuk kehati-hatian dari Tergugat XI. Selanjutnya memang benar antara Penggugat dengan Chotman Djauhari, SH memang mempunyai hubungan karena satu kantor sehingga saling percaya yang berakibat merugikan Para Tergugat pun terjadi hari ini.

### DALAM REKONVENSI

Bahwa Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat X) selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dengan ini hendak mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat yang selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi dengan dalil-dalil Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Surat Perjanjian tanggal 25 Februari 1997 Pihak kesatu (Chotman Djauhari, SH) dan Pihak Kedua (Eriadi Nurtanis) adalah surat dibawah tangan yang tidak ada sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, tidak ada tandatangan Tergugat I selaku istri dari Chotman Djauhari, SH, tidak diketahui oleh ketua RT setempat dan tidak dilegalisasi dan atau dibuat secara otentik didepan Notaris di Bengkulu hemat kami adalah surat perjanjian yang tidak sah;

**Halaman 14 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa oleh karena Para Penggugat Rekonvensi sangatlah jelas fakta hukumnya dan berdasarkan hukum surat perjanjian tersebut cacat hukum dan dengan sendirinya batal demi hukum, oleh karena itu menurut hukum Tergugat Rekonvensi dalam dalil Gugatannya telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

## KATEGORI PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG DAN PENDAPAT PARA AHLI

1. Bahwa berdasarkan pendapat hukum P.N.H Simanjuntak, SH dalam bukunya "Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia", yang diterbitkan oleh penerbit Djambatan, cetakan ke-3, halaman 353 dan 354, yang menyatakan bahwa :

"Unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah :

- Perbuatan itu harus melawan hukum;
  - Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
  - Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
  - Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab akibat);
2. Bahwa yang dimaksud dengan "Perbuatan itu harus melawan hukum" adalah "Suatu Perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan :
    - Hak orang lain, atau ;
    - Kewajiban hukumnya sendiri, atau ;
    - Kesusilaan yang baik, atau ;
    - Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda."
  3. bahwa yang dimaksud dengan "Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian" adalah "Suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain baik secara materiel maupun immaterial";
  4. bahwa "Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan", memiliki arti "kesalahan yang dilakukan baik secara sengaja atau pun karena kelalaian dari pihak tertentu tersebut", dalam hal ini yang dimaksud dengan "Kesengajaan" adalah "Suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si pelaku menyadari sepenuhnya akan akibat dari perbuatan tersebut", sedangkan definisi dari "Kelalaian" adalah " seseorang tidak melakukan suatu perbuatan (kealpaan seseorang)";
  5. Bahwa maksud dari "Perbuatan itu harus ada hubungan kausal" yang berarti " adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian";

Halaman 15 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan rumusan Hoge Raad sebelum tahun 1919 sebuah perbuatan melawan hukum adalah suatu yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri;
7. Bahwa sebuah perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1353 KUHPerdata dan dirinci dalam Pasal 1365 KUHPerdata sesuai dengan apa yang telah diuraikan oleh Pendapat P.N.H. Simanjuntak, SH dalam bukunya Djambatan, cetakan ke-3 halaman 353 dan 354 tersebut diatas;
8. Bahwa yang termasuk di dalam criteria dari "Perbuatan Melawan Hukum" di dalam ilmu hukum dikenal 2 paham yaitu :
  1. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku;
  2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;Paham yang sempit ini untuk lebih jauh terdapat dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan "Arrest None Zuthpen" (H.R 10 Juni 1910); Selanjutnya yang menganut paham luas berpendapat bahwa selain syarat-syarat yang disebutkan diatas, juga suatu perbuatan adalah perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan :
  - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si Pelaku;
  - Bertentangan dengan hak subjektif;
  - Bertentangan dengan kesusilaan;
  - Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, ke hati-hatian yang harus diperhatikan oleh seseorang di dalam pergaulan hidup pada masyarakat terhadap keselamatan jiwa dan harta benda orang lain;

Paham yang luas ini diwujudkan di dalam putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 yang dikenal dengan "Arrest Lin denbaum versus Cohen";

Dalam putusan Hoge Raad yang dikenal dengan "Arrest Dokter Gigi" (Hoge Raad 17 Januari 1958) dimana dipertimbangkan, bahwa suatu perbuatan melawan hukum apabila norma yang dilanggar oleh si pelaku tersebut dimaksudkan untuk melindungi kepentingan hukum dari orang yang dilanggar tersebut, serta tidak ada alasan perbuatan melawan hukum, paham tersebut dikenal dengan teori Relatifitas atau Schulznorm Theori Normbestemmingleer.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang :

- bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku;

**Halaman 16 dari 36 halaman**  
**Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- bertentangan dengan kesusilaan;
- bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
- bahwa norma yang dilanggar memang diperuntukan bagi perlindungan hukum dari orang yang dilanggar tersebut;
- bahwa si pelaku tidak ada alasan kebenaran;
- bahwa si pelaku menimbulkan kerugian Negara.

Bahwa dari kriteria-kriteria perbuatan melawan hukum yang disebutkan diatas, kriteria tersebut adalah bersifat alternatif dalam arti bila salah satu kriteria telah terpenuhi, maka disitu telah ada perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai tanpa hak satu unit RSS DI Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak Para Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi tujuannya yaitu memperlak Para Penggugat Rekonvensi untuk membuat surat-surat yang ada hubungannya dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bengkulu;
5. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak jujur terhadap Penggugat Rekonvensi apa yang sebenarnya telah terjadi terkait pembuatan surat Perjanjian tanggal 25 Februari 1997, Penggugat Rekonvensi I tidak pernah terlibat dan tidak tahu sama sekali mengenai perjanjian tanggal 25 Februari 1997 tersebut;
6. Bahwa terhadap Tergugat XI (Dalam Konvensi) / Tergugat Rekonvensi II yang menguasai Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Chotman Djauhari, SH (Alm) agar melakukan tindakan yang tepat sesuai ketentuan yang berlaku dalam menyerahkan Sertifikat atas tanah satu unit RSS DI Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu;
7. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini dapat dan patut menurut hukum untuk dikabulkan maka sudah selayaknya menurut hukum Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar semua biaya Perkara.

Bahwa berdasarkan segenap uraian tersebut diatas baik dalam Konvensi (DK) maupun dalam Rekonvensi (DR) maka Para Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat agar yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

**Halaman 17 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. DALAM KOMPENSI

### DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Para Tergugat secara keseluruhan

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## C. DALAM REKONVENSII

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi baik materiel maupun immateriel;
3. Menyatakan batal demi hukum Surat Perjanjian tanggal 25 Februari 1997 karena tidak memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu;
5. Menyatakan satu sertifikat atas satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu yang dikuasai Tergugat XI (DK) / Tergugat Rekonvensi II diserahkan kepada Para Penggugat;
6. Menyatakan secara hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet.

## D. DALAM KOMPENSI DAN REKONVENSII

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

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

Menimbang, bahwa Tergugat XI di persidangan tidak mengajukan Jawaban ;

Menimbang, bahwa dipersidangan penggugat telah mengajukan replik, adapun para Tergugat I sampai dengan Tergugat X mengajukan duplik sedangkan tergugat XI tidak mengajukan duplik ;

Halaman 18 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah didaftarkan di kepaniteraan serta telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberikan materai sebagai berikut ;

## **BUKTI SURAT PENGGUGAT**

1. Kwitansi pembelian rumah (objek perkara) sebesar Rp.1.500.000,- oleh Penggugat yang ditandatangani langsung oleh Chotman Djauhari, SH (Orangtua Tergugat I s/d Tergugat X) P.1 Sesuai dengan aslinya ;
2. Surat Perjanjian jual beli rumah (objek perkara) antara Penggugat dengan Chotman Djauhari, SH (Orangtua Tergugat I s/d Tergugat X).P.2 Sesuai dengan aslinya ;
3. Beberapa Bukti setoran angsuran rumah yang masih dipegang dan dimiliki oleh Penggugat dari Desember 1996, Februari 1997 s/d Oktober 1997 P.3 Sesuai dengan aslinya ;
4. Surat Kematian Chotman Djauhari, SH tertanggal 20 Februari 2006.P.4 Sesuai dengan aslinya ;
5. Rincian pelunasan rumah yang dilakukan oleh Penggugat tertanggal 25 Mei 2016 dengan total sebesar Rp.6.513.988,-.P.5 Sesuai dengan aslinya ;
6. Salinan Rekening Koran KPR tertanggal 25 Mei 2016 yang diambil Penggugat dari Tergugat XI untuk pelunasan rumah (objek perkara) P.6 Sesuai dengan aslinya ;

## **BUKTI SURAT TERGUGAT I SAMPAI DENGAN TERGUGAT X**

1. Foto Copy Surat keterangan ahli waris tertanggal Bengkulu 18 Oktober 2016 yang selanjutnya diberi tanda T-1-X.1 ;
2. Foto Copy Surat kepada Pimpinan Bank BTN Bengkulu tertanggal 10 Juli 2017 yang ditandatangani oleh ALIYAH DAHYUNA (tergugat I) yang selanjutnya diberi tanda T-1-X.2 ;
3. Foto Copy Surat Perjanjian Surat Perjanjian jual beli rumah (objek perkara) antara Penggugat dengan Chotman Djauhari, SH selanjutnya diberi tanda T-1-X.3 ;

Menimbang, bahwa Tergugat XI dipersidangan tidak mengajukan bukti Surat ;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah menghadirkan 4 orang saksi dipersidangan yang telah disumpah berdasarkan agamanya yang pada pokoknya telah memberikan keterangan di persidangan sebagai berikut ;

**Halaman 19 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



**SAKSI PENGGUGAT**

**1. PRIHADI**

- bahwa saksi tahu permasalahan antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan pembelian Rumah RSS yang berlokasi di Perumahan Vila Danau Indah Kec. Surabaya Kota Bengkulu ;
- bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual beli antara Chotman Djauhari, SH dengan Penggugat ;
- bahwa saksi baru tahu ada jual beli rumah tersebut setelah diadakan mediasi Di Rumah Penggugat yang dihadiri oleh saksi dan juga Lurah serat Ketau RT serta Dalmas dimana juga ditunjukkan oleh Penggugat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah RSS tanggal 25 Februari 1997 ;
- bahwa saksi tahu ternyata Penggugat membeli rumah RSS milik Chotman Djauhari masih dalam masa kredit dan Penggugatlah yang membayar ganti rugi serta meneruskan angsuran kredit rumah tersebut ;
- bahwa setahu saksi yang menempati rumah tersebut adalah penggugat sejak tahun 1997 ;
- bahwa setahu saksi , penggugat membeli satu rumah secara kredit, sedangkan satu lagi dibeli oleh penggugat dengan cara membeli dari Chotman Djauhari ;

**2. MUCHTAR AMIN**

- bahwa saksi tahu permasalahan antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan pembelian Rumah RSS yang berlokasi di Perumahan Vila Danau Indah Kec. Surabaya Kota Bengkulu ;
- bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual beli antara Chotman Djauhari, SH dengan Penggugat ;
- bahwa saksi baru tahu ada jual beli rumah tersebut setelah diadakan mediasi Di Rumah Penggugat yang dihadiri oleh saksi dan juga Lurah serat Ketau RT serta Dalmas dimana juga ditunjukkan oleh Penggugat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah RSS tanggal 25 Februari 1997 ;
- bahwa saksi tahu ternyata Penggugat membeli rumah RSS milik Chotman Djauhari masih dalam masa kredit dan Penggugatlah yang membayar ganti rugi serta meneruskan angsuran kredit rumah tersebut ;
- bahwa setahu saksi yang menempati rumah tersebut adalah penggugat sejak tahun 1997 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa setahu saksi , penggugat membeli satu rumah secara kredit, sedangkan satu lagi dibeli oleh penggugat dengan cara membeli dari Chotman Djauhari ;
- bahwa setahu saksi , Penggugat mulai membangun 2 rumah tersebut untuk dijadikan satu rumah dengan cara bertahap dan penggugat langsung tinggal di rumah tersebut ;
- bahwa ada Mediasi untuk menyelesaikan permasalahan ini akan tetapi baik Penggugat maupun para tergugat tidak ada perdamaian ;

### 3. FACHRUDIN

- bahwa saksi tahu permasalahan antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan pembelian Rumah RSS yang berlokasi di Perumahan Vila Danau Indah Kec. Surabaya Kota Bengkulu ;
- bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual beli antara Chotman Djauhari, SH dengan Penggugat ;
- bahwa saksi baru tahu ada jual beli rumah tersebut setelah diadakan mediasi Di Rumah Penggugat yang dihadiri oleh saksi dan juga Lurah serat Ketau RT serta Dalmas dimana juga ditunjukkan oleh Penggugat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah RSS tanggal 25 Februari 1997 ;
- bahwa saksi tahu ternyata Penggugat membeli rumah RSS milik Chotman Djauhari masih dalam masa kredit dan Penggugatlah yang membayar ganti rugi serta meneruskan angsuran kredit rumah tersebut ;
- bahwa setahu saksi yang menempati rumah tersebut adalah penggugat sejak tahun 1997 ;
- bahwa setahu saksi , penggugat membeli satu rumah secara kredit, sedangkan satu lagi dibeli oleh penggugat dengan cara membeli dari Chotman Djauhari ;
- bahwa setahu saksi , Penggugat mulai membangun 2 rumah tersebut untuk dijadikan satu rumah dengan cara bertahap dan penggugat langsung tinggal di rumah tersebut ;
- bahwa ada Mediasi untuk menyelesaikan permasalahan ini akan tetapi baik Penggugat maupun para tergugat tidak ada perdamaian ;
- bahwa saat ini setahu saksi ahli waris Chotman Djauhari tidak setuju rumah tersebut dijual kepada Penggugat ;
- bahwa setahu saksi dari cerita Penggugat , Sertifikat rumah tersebut masih berada di Bank BTN Cabang Bengkulu ;

Halaman 21 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 4. BUSRA

- bahwa saksi tahu permasalahan antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan pembelian Rumah RSS yang berlokasi di Perumahan Vila Danau Indah Kec. Surabaya Kota Bengkulu ;
- bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual beli antara Chotman Djauhari, SH dengan Penggugat ;
- bahwa saksi baru tahu ada jual beli rumah tersebut setelah diadakan mediasi Di Rumah Penggugat yang dihadiri oleh saksi dan juga Lurah serat Ketua RT serta Dalmas dimana juga ditunjukkan oleh Penggugat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah RSS tanggal 25 Februari 1997 ;
- bahwa saksi tahu ternyata Penggugat membeli rumah RSS milik Chotman Djauhari masih dalam masa kredit dan Penggugatlah yang membayar ganti rugi serta meneruskan angsuran kredit rumah tersebut ;
- bahwa setahu saksi yang menempati rumah tersebut adalah penggugat sejak tahun 1997 ;
- bahwa setahu saksi , penggugat membeli satu rumah secara kredit, sedangkan satu lagi dibeli oleh penggugat dengan cara membeli dari Chotman Djauhari ;
- bahwa setahu saksi , Penggugat mulai membangun 2 rumah tersebut untuk dijadikan satu rumah dengan cara bertahap dan penggugat langsung tinggal di rumah tersebut ;
- bahwa ada Mediasi untuk menyelesaikan permasalahan ini akan tetapi baik Penggugat maupun para tergugat tidak ada perdamaian ;
- bahwa saat ini setahu saksi ahli waris Chotman Djauhari tidak setuju rumah tersebut dijual kepada Penggugat ;
- bahwa setahu saksi dari cerita Penggugat , Sertifikat rumah tersebut masih berada di Bank BTN Cabang Bengkulu ;

Menimbang, bahwa di persidangan para Tergugat I sampai dengan Tergugat X dan Tergugat XI tidak mengajukan saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa penggugat dan para tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat X) telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing, adapun tergugat XI tidak menyampaikan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I sampai dengan Tergugat X menyatakan cukup dan tidak ada lagi yang disampaikan dan selanjutnya mohon putusan ;

**Halaman 22 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa eksepsi tergugat konvensi (tergugat I sampai dengan Tergugat X) dalam perkara **a quo** pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Objek gugatan Penggugat dalam surat gugatan penggugat tidak jelas dimana dalam posita 1 gugatan konvensi menjelaskan satu unit RSS di Bengkulu Estate Villa Danau indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya atas nama Chotman Jauhari tidak memenuhi kualifikasi dengan posita 2 yakni Surat Perjanjian tanggal 25 Februari 1997 antara Penggugat dengan Chotman Djauhari ;
2. Penggugat tidak berkualitas (Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum) ;
3. Permohonan Dwangsom Penggugat ;
4. Permohonan Uit Voerbaar Bij Voorad ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat Konvensi (tergugat I sampai dengan tergugat X) akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

- Bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas, Majelis Hakim berpendapat untuk dapat menentukan apakah terdapat hubungan antara Posita satu dengan yang lainnya dalam surat gugatan, maka hal tersebut memerlukan pembuktian dari alat-alat bukti yang dihadirkan di persidangan serta harus diperiksa bersama-sama dalam pokok perkara , dimana pemeriksaan terhadap alat bukti tersebut mengacu kepada ketentuan pasal 1866 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa alat-alat bukti yang dapat dipergunakan adalah ;
  - **bukti tulisan ;**
  - **bukti dengan saksi-saksi ;**
  - **persangkaan-persangkaan ;**
  - **pengakuan ;**
  - **sumpah ;**
- Menimbang, Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka terhadap eksepsi tergugat konvensi tersebut cukup beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;
- Bahwa terhadap eksepsi tergugat Konvensi yakni Penggugat tidak berkualitas (Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum), Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut berkaitan dengan asas **“Legitima persona standi in judicio”** yang pada prinsipnya

**Halaman 23 dari 36 halaman**  
**Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan keleluasan kepada penggugat untuk menggugat siapa saja, sehingga terhadap substansi kualitas Penggugat sebagaimana dalam eksepsi tergugat konvensi, sudah termasuk dalam ruang lingkup asas tersebut

- Menimbang, berdasarkan hal tersebut diatas, oleh karena untuk menarik siapa saja dalam surat gugatan merupakan domain dari penggugat sebagaimana terdapat dalam Hukum Perdata yang pada hakekatnya untuk melindungi hak-hak privat penggugat, maka melekat juga hak dan kewenangan dari penggugat untuk menarik siapa-siapa saja yang akan ditarik sebagai pihak – pihak yang digugatnya dalam surat gugatan penggugat, dimana hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 366 K/SIP/1973 tertanggal 10 Desember 1973 sehingga terhadap eksepsi tergugat konvensi cukup beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;
- Terhadap eksepsi tergugat konvensi mengenai Permohonan Dwangsom maupun permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu/**Uit Vorbaar bij Voorad**, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut berkaitan erat antara posita dengan alat bukti yang diajukan dipersidangan dimana hal tersebut memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara, sehingga dengan demikian terhadap eksepsi tergugat konvensi tersebut cukup beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- bahwa tergugat konvensi I sampai dengan tergugat Konvensi X sebagai ahli waris dari Chotman Djauhari, SH telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat konvensi dengan tidak mengakui keabsahan surat perjanjian jual beli berupa 1 unit RSS tanggal 25 Februari 1997 antara Penggugat dengan Chotman Djauhari, SH serta menolak menandatangani surat keterangan waris yang akan dipergunakan oleh Penggugat Konvensi untuk melakukan pengambilan Sertifikat di Bank BTN Cabang Bengkulu ;
- Bahwa terhadap gugatan konvensi tersebut, para Tergugat Konvensi menyatakan sangatlah keberatan karena tidak mempunyai hubungan hukum dan keliru jika Penggugat menarik Para tergugat konvensi karena tidak melakukan prestasi atas gugatan wanprestasi Penggugat Konvensi ;

**Halaman 24 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari hal tersebut diatas , maka yang menjadi pokok permasalahan / *fudamentum petendi* dalam perkara gugatan konvensi adalah sebagai berikut ;

- Apakah perbuatan tergugat I sampai dengan tergugat X yang tidak mengakui keabsahan surat perjanjian jual beli berupa 1 unit RSS tanggal 25 Februari 1997 antara Penggugat dengan Chotman Djauhari , SH serta menolak menandatangani surat keterangan waris merupakan perbuatan wanprestasi atau bukan ;

Menimbang, berdasarkan ketentuan pasal 283 Rbg pada pokoknya menyatakan bahwa **“siapa yang mendalilkan dirinya memiliki hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain dikarenakan penunjukkan terhadap suatu kejadian, maka diwajibkan untuk membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”** sehingga konsekuensi hukumnya penggugat konvensi harus membuktikan terlebih dahulu seluruh dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa penggugat konvensi di persidangan telah menghadirkan bukti P-1 s/d P-6 serta 4 orang saksi sedangkan tergugat Konvensi I sampai dengan tergugat Konvensi X hanya menghadirkan bukti surat T-1-X.1 s/d T-1-X.3 sedangkan tergugat XI tidak mengajukan Bukti surat maupun saksi ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara dalam gugatan konvensi , maka akan dijelaskan terlebih dahulu apakah yang dimaksud dengan perbuatan wanprestasi yang menjadi materi pokok dalam gugatan penggugat konvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengenai wanprestasi maka akan diselesaikan secara keperdataan melalui BAB II dalam KUHPerdata yakni perikatan - perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang perjanjian dimana perjanjian tersebut haruslah menjadi “Pacta Sun Servanda” atau menjadi ketentuan hukum yang mengikat bagi “partij” atau pihak yang mengadakan perjanjian dengan memiliki konsekuensi bila perjanjian tersebut tidak ditaati oleh masing-masing pihak ;

Menimbang hal tersebut sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa **“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya “** ;

Halaman 25 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang dalam pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan harus ada 4 syarat yang dipenuhi untuk dapat menyatakan perjanjian tersebut adalah sah yakni ;

- Tercapainya kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya ;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- Suatu hal tertentu ;
- Sebab yang halal ;

Bahwa lebih lanjut karena persyaratan ini memiliki sifat yang kumulatif harus dipenuhi , dimana bila salah satu persyaratan tersebut ada yang dilanggar baik dalam tahap sebelum perjanjian/*pra contractuil* atau sesudah/*post contractuil* , maka dengan sendirinya perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan tidak dapat menjadi dasar hukum bagi mereka yang telah mengikatkan diri tunduk pada perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan terhadap gugatan dengan posita dalam perkara *a quo*, Majelis hakim akan menyandarkan kepada ketentuan pasal 1866 KUHPerdara sebagai pembuktian yang menyebutkan bahwa alat-alat bukti yang dapat dipergunakan adalah ;

- bukti tulisan ;
- bukti dengan saksi-saksi ;
- persangkaan-persangkaan ;
- pengakuan ;
- sumpah ;

**Menimbang, bahwa selanjutnya akan dinilai apakah penggugat Konvensi sebagai pemilik atas objek rumah dalam perkara *a quo* serta sekaligus akan dipertimbangkan petitum gugatan Konvensi sebagai berikut ;**

Menimbang bahwa bukti P-1 penggugat konvensi yakni Kuitansi sebesar Rp. 1.500.000,- tertanggal 2 Desember 1996 mengenai pembayaran harga rumah a/n Cotman Djauhari SH terletak di villa Danau Indah Blok D Nomor 16 Desa Surabaya Bengkulu yang ditandatangani oleh Chotman Djauhari SH ;

Menimbang, bahwa bukti P-2 penggugat Konvensi yakni surat perjanjian diatas surat materai Rp. 2.000,- antara Penggugat dengan Chotman Djauhari , SH mengenai pemindahan hak dari Chotman Djauhari kepada penggugat Konvensi terhadap objek 1 unit RSS yang dikelola oleh PT Bengkulu Estate dengan lokasi Dusun Surabaya D 16 Villa Danau Indah Bengkulu ;

Menimbang, terhadap bukti P-1 tersebut, setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati telah terjadi perikatan antara Penggugat

**Halaman 26 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**

#### 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

Konvensi dengan Chotman Djauhari melalui proses jual beli terhadap objek 1 unit rumah yang dimiliki oleh Chotman Djauhari kepada penggugat konvensi seharga Rp. 1.500.000,- ;

Menimbang, terhadap bukti P-2 tersebut setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati telah terjadi perjanjian antara Penggugat Konvensi dengan Chotman Djauhari, dimana penggugat Konvensi setuju untuk membayar uang pengganti kepada Chotman Djauhari sebesar Rp. 1.500.000,- dan selain itu penggugat Konvensi juga setuju untuk meneruskan angsuran kredit rumah tersebut selama 15 tahun ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut merupakan awal perikatan antara Penggugat Konvensi dengan Chotman Jauhari yang kemudian diikuti dengan perbuatan pengangsuran pembayaran atas I objek rumah dalam perkara *a quo* oleh penggugat konvensi (Vide bukti P-2) ;

Menimbang, berdasarkan bukti P-3, P-5 dan P-6 serta keterangan saksi - saksi Penggugat konvensi yakni BUSRA, FACHRUDIN, MUCHTAR AMIN, PRIHADI, didapatkan suatu fakta bahwa penggugat konvensi telah melakukan pembayaran dengan cara mengangsur kepada Tergugat XI dimulai sejak bulan Maret 1997 sampai dengan September 1997 dimana tertagihnya masih atas nama Chotman Djauhari, S.H ;

Menimbang, terhadap hal tersebut walaupun tertagihnya pengangsuran pembayaran masih atas nama Chotman Jauhari, Majelis Hakim berpendapat dengan Penggugat Konvensi telah melakukan pembayaran angsuran, maka secara hukum subjek pembayar atas objek 1 rumah dalam perkara *a quo* bukan lagi dilakukan oleh Chotman Jauhari melainkan oleh penggugat Konvensi sehingga dengan sendirinya secara otomatis menimbulkan konsekuensi dan kewajiban bagi penggugat konvensi untuk melunasi pembayaran angsuran ;

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim berpendapat perbuatan penggugat konvensi melakukan pembayaran dengan cara mengangsur kepada Tergugat XI sejak bulan Maret 1997 sampai dengan September 1997, berkedudukan sebagai subyek pembayar pengganti dan juga sekaligus sebagai pemilik atas objek I unit rumah dalam perkara *a quo* yang dilakukan dengan dasar telah adanya perikatan terlebih dahulu antara penggugat konvensi dengan Chotman Djauhari, S.H (*vide* bukti P-1 dan P-2) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 yakni surat kematian Chotman Djauhri, S.H tertanggal 20 Februari 2006, dimana terhadap bukti surat tersebut akan dihubungkan dengan bukti-bukti surat lain di persidangan ;

**Halaman 27 dari 36 halaman**  
**Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 dan P-2 jika dikorelasikan dengan bukti P-4, setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati mendapatkan fakta hukum pengalihan kepemilikan objek rumah kepada Penggugat konvensi dari Chotman Djauhari, SH telah dilakukan selama Chotman Djauhari, S.H masih hidup dan selama hal tersebut terjadi tidak ada keberatan dari siapapun terhadap pengalihan kepada penggugat konvensi ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas berdasarkan pasal 543 KUHPerdara, menyebutkan **“atas kehendak si memangku kedudukan sendiri, berakhirlah kedudukan itu baginya apabila kebendaan diserahkan olehnya kepada orang lain”**, yang bila dikorelasikan dengan adanya fakta hukum yakni Chotman Djauhari telah memindahkan kepemilikan rumah kepada penggugat (vide Bukti P-1 dan P-2), maka Majelis Hakim berpendapat telah berakhir hak Chotman Djauhari, S.H sebagai pemilik/pemegang Bezitter atas 1 objek rumah dalam perkara *a quo* beralih kepada Penggugat Konvensi secara sukarela dan tanpa paksaan ;

Menimbang, bahwa para Tergugat Konvensi (Tergugat I sampai dengan Tergugat X) dalam jawabannya menyatakan bahwa bukti P-1 dan P-2 adalah perjanjian yang tidak sah karena pengalihan I objek rumah dalam perkara *a quo* kepada Penggugat Konvensi tidak diketahui oleh Tergugat Konvensi I sebagai istri dari Chotman Djauhari S.H ;

Menimbang, bahwa dengan adanya keberatan tergugat Konvensi I maka akan diteliti apakah bukti P-1 dan Bukti P-2 penggugat konvensi dapat dianggap sebagai perjanjian yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti para tergugat Konvensi (tergugat I sampai dengan Tergugat X) yakni T-I-X.1, T-I-X.2 serta T-I-X.3 dimana setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti, tidak menemukan satupun bukti baik secara materiil maupun formil yang dapat menerangkan keberadaan dan penyertaan tergugat Konvensi I ikut sebagai pemilik harta berupa 1 unit rumah sebagai objek dalam perkara *a quo* sehingga keberatan Tergugat konvensi menjadi *absurd*;

Menimbang, dari hal tersebut diatas berdasarkan ketentuan pasal 534 KUHPerdara menyebutkan **“tiap-tiap pemegang kedudukan selama tak terbukti bahwa untuk orang lainlah kedudukan itu mulai dipegangnya, harus dianggap memegangnya untuk diri sendiri”**, yang bila dikorelasikan dengan kepemilikan rumah dalam perkara *a quo*, maka dapat disimpulkan adalah milik Chotman Djauhari, S.H sebagai *bezitter* selama masih hidup ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim dapat menyimpulkan peristiwa pengalihan objek rumah dalam

**Halaman 28 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* dari Chotman Djauhari, S.H kepada penggugat Konvensi (*vide* bukti P-1 dan P-2) telah memenuhi semua ke-4 unsur dalam pasal 1320 KUHPerdara yakni **tercapainya kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu dan Sebab yang halal**, sehingga perjanjian yang dimaksud tersebut adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi dengan buktinya yakni T-1-X.1 yakni surat keterangan ahli waris bengkulu 18 Oktober 2016 yang dibuat sendiri, bukti surat T-1-X.2 yakni surat kepada pimpinan Bank BTN Bengkulu tertanggal 10 Juli 2017 yang ditandatangani oleh Aliyah Dayuna untuk tidak memberikan sertifikat selain dari ahli waris dan bukti surat T-1-X.3 yakni surat perjanjian diatas segel tahun 1996 tertanggal 25 Februari 1997 dari Chotman Djauhari kepada Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim secara khusus akan mencermati dan meneliti bukti surat T-1-X.3 ternyata adalah cocok dengan bukti surat Penggugat Konvensi (*vide* Bukti P-2), sehingga bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi tersebut sebagai bentuk pengakuan bahwa benar Chotman Djauhari, S.H telah mengalihkan kepemilikan 1 Unit Rumah dalam perkara *a quo* kepada penggugat konvensi dan di persidangan tergugat konvensi tidak dapat menunjukkan secara konkrit bantahannya terhadap bukti P-2 penggugat Konvensi;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan secara hukum/*de jure*, penggugat konvensi adalah sebagai pemilik atas 1 unit sebuah rumah RSS di Bengkulu Estate Vila danau Indah Blok D Nomor 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu yang beralih dari Chotman Djauhari, S.H kepada penggugat konvensi;

Menimbang, dengan demikian **Petitem Nomor 2 dan Petitem Nomor 3 gugatan Konvensi cukup beralasan hukum untuk dikabulkan**;

Menimbang, bahwa penggugat Konvensi dalam gugatannya menyatakan perbuatan tergugat konvensi (tergugat I sampai dengan tergugat X) yang tidak mengakui perjanjian antara penggugat dengan Chotman Djauhari, S.H (*vide* bukti P-1 dan P-2) atas kepemilikan rumah sebagai objek dalam perkara *a quo* sebagai milik penggugat konvensi, sehingga terhadap hal tersebut tergugat konvensi tidak mau dan melarang Tergugat XI menyerahkan surat-surat untuk kepentingan Penggugat konvensi

Menimbang, selanjutnya Majelis Hakim akan menilai bukti T-1-X.1 dan bukti T-1-X.2 tergugat konvensi;

**Halaman 29 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat T-1-X.1 tergugat Konvensi, setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti bukti tersebut berpendapat merupakan pernyataan dari tergugat Konvensi sebagai ahli waris Chotman Jauhari ;

Menimbang, terhadap bukti T-1-X.2 yakni Surat dari tergugat I kepada Pimpinan Bank BTN Bengkulu tanggal 10 Juli 2017 yang ditandatangani oleh Aliyah Dahyuna (tergugat I) untuk tidak memberikan sertifikat selain kepada ahli waris ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati bukti surat T-1-X.1 , T-1-X.2 bila dihubungkan dengan larangan kepada tergugat XI untuk tidak memberikan sertifikat selain kepada ahli waris ternyata berasal dari pernyataan sepihak dari tergugat konvensi (*vide* bukti surat tergugat Konvensi) sehingga dapat disimpulkan terdapat perintah dan keberatan dari tergugat konvensi ;

Menimbang , bahwa walaupun sifatnya perintah dan larangan dari tergugat konvensi kepada tergugat XI untuk tidak memberikan sertifikat selain kepada ahli waris akan tetapi di persidangan tidak ditemukan bukti – bukti untuk memperteguh alasan tergugat konvensi tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan dalam petitum tersebut diatas , dengan telah terbuktinya penggugat konvensi sebagai pemilik atas 1 unit rumah RSS di Bengkulu Estate Vila danau Indah Blok D Nomor 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu berdasarkan perjanjian yang sah dan tergugat konvensi dipersidangan tidak dapat menunjukkan bukti-bukti untuk memperkuat dalil bantahan atas kepemilikan rumah dalam perkara *a quo* oleh penggugat konvensi ;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan tergugat konvensi (tergugat I sampai dengan tergugat X ) telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat konvensi dan telah melakukan wanprestasi ;

**Menimbang, dengan demikian Petitum Nomor 4 cukup beralasan hukum untuk dikabulkan ;**

Menimbang bahwa terhadap petitum Nomor 5 dan Nomor 6 Majelis Hakim berpendapat hal tersebut berkaitan dengan teknis administrasi oleh institusi Perbankan (Tergugat XI) dan juga setelah dipelajari dan dicermati Penggugat Konvensi tidak dapat menghadirkan bukti surat maupun saksi yang menjelaskan adanya penundaan pengambilan sertifikat Penggugat Konvensi dari Tergugat XI ;

Menimbang , bahwa selain hal tersebut diatas , ternyata petitum - petitum tersebut tidak ada kaitannya serta sebab akibat yang berhubungan */causaliteit* dengan perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh tergugat

**Halaman 30 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konvensi (tergugat I sampai dengan tergugat X) dan tidak ada urgensi untuk memerintahkan kepada tergugat XI menyerahkan sertifikat ataupun kepada tergugat XI memerintahkan kepada penggugat Konvensi untuk meminta tandatangan kepada para tergugat Konvensi (Tergugat konvensi I sampai dengan tergugat konvensi X) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian cukup beralasan hukum **petitum nomor 5 dan nomor 6 untuk dinyatakan di tolak ;**

Menimbang, bahwa dalam melakukan penerapan uang paksa/dwangsom sebagaimana dalam pasal 606 a Rv yang secara limitatif hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat digugat oleh penggugat yang telah tidak melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1234 KUHPerdata ;

Menimbang, bahwa penerapan uang paksa/dwangsom sifatnya adalah assesoir yang artinya merupakan hukuman tambahan diluar dari hukuman pokok yang harus dijalani oleh pihak yang kalah dalam hal tidak mematuhi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang artinya bisa dapat dikabulkan atau tidak ;

Menimbang, bahwa penggugat rekonvensi telah mengajukan tuntutan pembayaran uang paksa kepada para tergugat Konvensi dan gugatan konvensi merupakan wanprestasi, akan tetapi di persidangan penggugat Konvensi tidak menunjukkan secara riil berapa kerugian yang diderita olehnya akibat perbuatan wanprestasi para tergugat konvensi sehingga cukup **beralasan hukum petitum nomor 7 untuk dinyatakan di tolak ;**

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana petitum Gugatan Pelawan yang mendalilkan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voraad), walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi, Majelis Hakim memandang bahwa sebagaimana dalam Pasal 191 Rbg dan SEMA nomor 3 tahun 2000 telah diatur adanya syarat-syarat untuk dikabulkannya putusan serta merta yakni bukti-bukti sebagai berikut ;

- **Yang cukup sempurna (Volledig bewijskracht)**
- **Yang bernilai kekuatan mengikat (Bindende bewijskracht)**
- **Yang bernilai kekuatan pembuktian yang menentukan (Beslissende Bewijskracht )**

Menimbang selain hal tersebut di atas, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 1971 tentang Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu/*uitvoerbaar bij voorad* walaupun dimungkinkan untuk dikabulkan akan tetapi masih dimungkinkannya pula adanya upaya hukum yang dilakukan oleh pihak yang kalah yang berkaitan dengan masalah

**Halaman 31 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**

**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

eksekusi/excecutoriale kracht, maka dalam hal ini Hakim harus berhati-hati dan cermat dalam menjatuhkan putusan tersebut ;

Menimbang, setelah Majelis Hakim mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat konvensi dipersidangan sebagaimana dalam perkara *a quo* tersebut yang ternyata tidak mampu untuk menghadirkan bukti yang kuat, sempurna dan mengikat sebagai syarat untuk dapat dikabulkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu/uitvoerbaar bij voorad;

Menimbang, dengan demikian terhadap **petitum Nomor 8 cukup beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak** ;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, penggugat konvensi dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya sehingga gugatan penggugat konvensi secara hukum haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selain untuk selebihnya ;

## **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa penggugat reconvensi/tergugat konvensi telah mengajukan gugatannya kepada tergugat reconvensi/penggugat konvensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- bahwa perbuatan tergugat Reconvensi yang menguasai tanpa hak 1 unit rumah RSS di Bengkulu Estate Vila danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya kota Bengkulu berdasarkan Surat perjanjian tanggal 25 Februari 1997 antara pihak kesatu (Chotman Djauhari S.H) dengan pihak kedua yakni tergugat reconvensi/Penggugat konvensi adalah surat perjanjian yang tidak sah, sehingga penguasaan tergugat reconvensi terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum ;
- bahwa terhadap gugatan penggugat reconvensi tersebut, tergugat reconvensi dalam repliknya menyatakan pada pokoknya perbuatan perjanjian antara Chotman Djauhari, SH dengan tergugat Reconvensi adalah tepat dan tidak bertentangan dengan hukum, sehingga penguasaan dan kepemilikan 1 unit rumah RSS di Bengkulu Estate Vila danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya kota Bengkulu oleh tergugat Reconvensi bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan / **fudamentum petendi** dalam perkara gugatan reconvensi adalah sebagai berikut ;

- Apakah perbuatan Tergugat reconvensi/penggugat Konvensi yang menguasai dan memiliki 1 unit rumah RSS di Bengkulu Estate Vila danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya kota Bengkulu

**Halaman 32 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**

### 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

berdasarkan Surat perjanjian tanggal 25 Februari 1997 antara pihak kesatu (Chotman Djauhari S.H) dengan pihak kedua yakni tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi merupakan perbuatan melawan hukum atau bukan ;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum akan terpenuhi bila perbuatan subjek hukum termasuk dalam substansi dari perbuatan melawan hukum itu sendiri yang mana kriterianya sebagai berikut ;

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- Melanggar hak subyektif orang lain, atau melanggar kaidah tata susila (goede - zeden)
- Bertentangan dengan azas “Kepatutan”, ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup masyarakat dengan turut memperhatikan dasar pertimbangan tersebut di atas, unsur-unsur yang terdapat dalam muatan pasal 1365 KUHPerdata itu sendiri yang merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam halnya perbuatan melawan hukum, yaitu:
  - a. adanya tindakan yang melawan hukum;
  - b. ada kesalahan pada pihak yang melakukan;
  - c. ada kerugian yang diderita;

Menimbang, bahwa rumusan perbuatan melawan Hukum dalam hukum Indonesia semula berasal dari hukum Perancis/Code Napoleon yang diadopsi oleh Hukum Belanda melalui BW dan kemudian menjadi rumusan dalam sistem Hukum di Indonesia. Rumusan dari KUHPerdata Perancis pada abad ke – 19 tersebut banyak mempengaruhi perkembangan teori melawan Hukum sistem Anglo saxon ;

Menimbang, bahwa perkembangan terhadap konsep perbuatan melawan hukum mulai berubah dalam kasus yang dikenal dengan perkara cohen melawan Lindenbaum dalam putusan Hoge raad yang dikenal dengan Cohen-Lindenbaum arrest tanggal 31 Januari 1919 dimana dengan putusan ini telah mempengaruhi perluas pengertian perbuatan melawan hukum dalam pasal 1401 BW, yang tidak saja perbuatan yang melanggar Undang-undang tetapi juga terhadap perbuatan yang melanggar hak orang lain ;

Menimbang, dengan demikian unsur perbuatan melawan Hukum tersebut di atas, dapat saja dilakukan oleh seseorang bila salah satu perbuatan atau keseluruhan dari perbuatan di atas terpenuhi;

Menimbang, bahwa Penggugat I sampai dengan Penggugat X dalam rekonsensi hanya menghadirkan bukti surat T-1-X.1 s/d T-1-X.3 tanpa

**Halaman 33 dari 36 halaman**  
**Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadirkan saksi sedangkan tergugat rekonsensi di persidangan telah menghadirkan bukti P-1 s/d P-6 serta 4 orang saksi sedangkan ;

Menimbang, bahwa Penggugat rekonsensi dengan buktinya yakni T-1-X.1 yakni surat keterangan ahli waris bengkulu , 18 Oktober 2016 yang dibuat sendiri , bukti surat T-1-X.2 yakni surat kepada pimpinan Bank BTN Bengkulu tertanggal 10 Juli 2017 yang ditandatangani oleh Aliyah Dayuna untuk tidak memberikan sertifikat selain dari ahli waris dan bukti surat T-1-X.3 yakni surat perjanjian diatas segel tahun 1996 tertanggal 25 Februari 1997 dari Chotman Djauhari kepada tergugat rekonsensi ;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dalil gugatan rekonsensi, Majelis Hakim berpendapat terdapat korelasi / hubungan serta kaitannya dengan pertimbangan terhadap bukti-bukti surat dari penggugat rekonsensi maupun tergugat rekonsensi ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti penggugat rekonsensi tersebut yang telah turut dipertimbangkan di dalam gugatan Penggugat konvensi/tergugat rekonsensi ternyata penggugat rekonsensi/tergugat konvensi telah secara nyata melakukan perbuatan wanprestasi terhadap tergugat rekonsensi/penggugat konvensi ;

Menimbang, oleh karena Penggugat Rekonsensi telah terbukti melakukan wanprestasi kepada tergugat Rekonsensi sebagaimana telah dipertimbangkan di atas , maka terhadap Petitum Nomor 2 Gugatan Rekonsensi cukup beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa selain itu setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti bukti surat T-1-X.1, T-1-X.2 dan T-1-X.3 Penggugat Rekonsensi, ternyata tidak memiliki korelasi dan landasan hukum yang konkrit dengan dalil gugatan Penggugat Rekonsensi untuk membantah kepemilikan dan penguasaan 1 unit Rumah dalam objek Perkara *a quo* oleh tergugat Rekonsensi merupakan perbuatan melawan hukum sehingga terhadap petitum gugatan Rekonsensi Nomor 3, 4 , 5 ,6 tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut sehingga gugatan Penggugat Rekonsensi cukup beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang telah diuraikan dalam gugatan konvensi maupun gugatan rekonsensi dimana penggugat konvensi/tergugat rekonsensi dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya , sedangkan Tergugat I sampai dengan tergugat X dalam konvensi/Penggugat rekonsensi adalah sebagai pihak yang kalah, maka

**Halaman 34 dari 36 halaman  
Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan maka secara *mutatis mutandis* telah turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Mengingat akan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, pasal 1338 KUHPerdata dan peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini ;

## **MENGADILI**

### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi para tergugat Konvensi (tergugat I sampai tergugat X) untuk seluruhnya ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/tergugat rekonvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi (Tergugat I sampai dengan Tergugat X) telah melakukan perbuatan wanprestasi ;
- Menyatakan sah dan berharga Surat perjanjian jual beli 1 (satu) Unit RSS di Bengkulu Estate Vila Danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu tanggal 25 Februari 1997 antara Chotman Djauhari, S.H dengan Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi ;
- Menyatakan penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi sebagai pemilik sah menurut hukum atas 1 (satu) Unit RSS di Bengkulu Estate Vila Danau Indah Blok D No. 16 Kelurahan Surabaya Kota Bengkulu berdasarkan Perjanjian jual beli tanggal 25 Februari 1997 antara Chotman Djauhari, S.H dengan Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi ;
- Menolak gugatan Penggugat konvensi untuk selain dan selebihnya ;

#### **DALAM REKONVENSI**

- Menolak gugatan penggugat Rekonvensi/tergugat konvensi (Tergugat I sampai dengan Tergugat X) untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Tergugat I sampai dengan Tergugat X) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.1 906.000 (Satu Juta Sembilan ratus enam ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari ini Selasa Tanggal 7 November 2017 oleh Kami **MERRYWATI. TB,**

**Halaman 35 dari 36 halaman**  
**Putusan Nomor 24/PDT.G/2017/PN.BGL**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis , **ARIFIN SANI, S.H** dan **HASCARYO, S.H.,M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Selasa tanggal 14 November 2017 dalam persidangan yang **terbuka untuk umum** oleh Hakim ketua Majelis tersebut di dampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh **HASYIM HOSSEN, S.H** sebagai Panitera Pengganti yang dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan kuasa hukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa dihadiri oleh kuasa hukum Tergugat XI ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

dto

dto

**(ARIFIN SANI, S.H)**

**(MERRYWATI, TB, S.H.,M.H)**

dto

**(HASCARYO, S.H.,M.H)**

Panitera Pengganti,

dto

**(HASYIM HOSSEN, S.H)**

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK	Rp.	50.000,-
3. Relas	Rp.	1.815.000,-
4. Redaksi	Rp.	5.000,-
5. Materai	Rp.	6.000,-
Jumlah.....	Rp.	1.906.000,-(Satu Juta Sembilan ratus Enam Ribu Rupiah)