



PUTUSAN

Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUJOKO, Tempat Tanggal Lahir Grobogan 22 Juni 1988, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Jalan Kramat Nomor 91 RT 001/RW 001, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok – Jawa Barat, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 3276092206880002 Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu : 1. **RIO RAMABASKARA, S.H., M.H., C.P.L., C.T.L.**, 2. **SYARIFUDIN, S.H.**, 3. **SUTRISNO, S.H.** Kesemuanya Merupakan Advokat dan Konsultan Hukum Pada **LAW FIRM RIO RAMABASKARA & ASSOCIATES**, yang beralamat di Jalan Imam Mahbud Nomor 8B-3, Duri Pulo, Gambir, Jakarta Pusat – 10140 e-mail : Lawfirm.ramabaskara@gmail.com Bertindak secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 September 2021 disebut sebagaiPenggugat ;

MELAWAN

DANISI, Perempuan, Wiraswasta, Beralamat di Jalan Pitara Raya 182, Pancoran mas, Kota Depok, Jawa Barat

Selanjutnya disebut sebagai :TERGUGAT

PT. PNM UlaMM Cabang Ciracas, yang beralamat di Jalan H. Baping Blok Masjid No.58, RT.11/RW.7, Susukan, Kec. Ciracas, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13750

Selanjutnya disebut sebagai :TURUT TERGUGAT

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal. 9 November 2021 dalam Register Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mendasarkan diri pada Azas *“point de interet point d'action”* yaitu azas umum bahwa tidak adanya kepentingan tidak akan melahirkan tindakan, maka dengan ini, maka kami akan menguraikan Kronologis perkara ini, sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Maret 2017, awalnya Penggugat, menyewa sebuah Kios milik Tergugat, yang berada di Jalan Pitara Raya No.96, RT.01/RW.15, Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat 16436, dengan biaya Sewa Tahunan Sebesar Rp.12.000.000;
2. Bahwa selama berada di lokasi yang disewa oleh klien Penggugat tersebut, Penggugat kerap kali berinteraksi dan bercerita dengan Tergugat maupun Suami Tergugat, sehingga Penggugat mengetahui kondisi keluarga dan ekonomi Tergugat;
3. Bahwa sekitar bulan Mei 2017, Tergugat datang bersama suaminya mendatangi Penggugat dan menyampaikan keinginannya untuk meminjam uang Sebesar Rp. 30.000.000,- dengan janji akan segera dikembalikan;
4. Bahwa melihat kondisi dan keadaan Tergugat, yang oleh penggugat disimpulkan sedang dalam kesulitan, maka Penggugat memberikan pinjaman kepada Tergugat sebesar Rp. 30.000.000,-, dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Transfer dari Rekening Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,-
 - b. Transfer dari Rekening teman Pnggugat sebesar Rp. 12.000.000,-
 - c. Uang Cash sebesar Rp. 8.000.000,-
5. Bahwa pada bulan September 2017 Setelah Pinjaman diberikan, penggugat 5 menanyakan kepada Tergugat terkait pengembalian pinjaman tersebut;
6. Bahwa Tergugat sambil menangis kepada Penggugat, menyatakan tidak bisa mengembalikan uang karena sudah tidak memiliki uang lagi, selain itu tergugat menyampaikan hal-hal yang pada pokoknya : ***“barang barang sudah dijual untuk menutupi tagihan pinjaman dari bank. Kemudian tergugat dikejar kejar tagihan bank bahkan rumah akan disita karena sudah tidak sanggup lagi membayar bulanan bank. Tergugat Ingin kabur dari rumah karena udah tidak sanggup lagi, bahkan merasa ingin bunuh diri karena tidak tau***

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk

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)



lagi harus gimana lagi. Sebab tergugat Memiliki Cicilan di Bank DKI sebesar Rp.12.000.000,- yang harus dibayar tiap Bulannya”

7. Bahwa kemudian, Tergugat menawarkan kepada Penggugat, sebagai berikut :
- Menawarkan rumah untuk dibeli seharga Rp. 1.500.000.000,- dan menganggap uang yang sudah dipinjam oleh penggugat kepada tergugat tersebut merupakan bagian dari cicilan;
 - Besaran cicilan tidak dipatok nilai tertentu, dan diserahkan kepada kemampuan penggugat;
 - Mempersilahkan Penggugat untuk memilih mau tinggal di lantai satu atau lantai dua. Bahkan mempersilahkan penggugat untuk rumah tersebut disekat dibagi dua untuk tempat tinggal dan usaha;
 - Mengatakan untuk tidak perlu khawatir uang hilang & tidak ada niat jahat menghilangkan uang
 - Jika suatu saat penggugat tidak mampu meneruskan Cicilan, Rumah Akan Dijual secara bersama lalu dana penggugat akan dikembalikan
8. Bahwa Karena uang yang telah dipinjam oleh Tergugat tersebut belum dapat dikembalikan kepada Penggugat, sehingga Penggugat menyatakan setuju atas tawaran Tergugat tersebut diatas. Namun Penggugat saat itu belum mau untuk menempati rumah tersebut, karena bermaksud dan berniat membantu dan memang merasa kondisi belum memerlukan tempat tinggal sendiri. Selain itu penggugat mengatakan dan menegaskan bahwa nilai rumah sebesar Rp. 1.500.000.000,- tersebut adalah nilai yang sangat besar dan sangat diluar kemampuan, sehingga bisa jadi suatu saat jika tidak sanggup melanjutkan cicilan agar uang bisa dikembalikan atau Rumah dijual seperti yang dijanjikan oleh Tergugat, karena yang dipinjamkan adalah uang tabungan untuk Masa Depan Penggugat;
9. Bahwa Setelah adanya kesepakatan, maka Penggugat Mulai Mentransfer dana sebesar Rp. 7.000.000,- Ke Rekening Bank DKI milik Tergugat, yaitu : No Rek : 51320132674
10. Bahwa pada bulan Oktober 2017, Penggugat kembali mentransfer dana sebesar Rp.12.000.000,- dengan dua (2) kali pengiriman, yaitu dengan Nominal : Rp. 10.000.000 dan Rp. 2.000.000

Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Selanjutnya Penggugat Mentransfer kepada Tergugat, dengan perincian :
- Bulan November 2017 sebesar Rp. 8.000.000,-
 - Bulan Desember 2017 sebesar Rp. 8.000.000,-
 - Bulan Januari 2018 sebesar Rp. 8.000.000,-;
 - Bulan Februari 2018 sebesar Rp. 6.000.000,-
12. Bahwa pada bulan Februari 2018, Tergugat Meminta untuk dibuatnya Surat Perjanjian Jual Beli atas pembelian Rumah tersebut, serta menyatakan;
- a. Jika suatu saat penggugat tidak sanggup lagi untuk mencicil rumah tersebut, penggugat diperbolehkan untuk menjual dan jika ternyata terjual dengan harga lebih dari Rp. 1.500.000.000,-, penggugat dipersilahkan/diperkenankan untuk mengambil dana kelebihan dari penjualan tersebut;
 - b. Tergugat mengatakan untuk bukti transfer disimpan & dipercayakan penggugat;
 - c. Tergugat memberikan Kios milik tergugat yang ditempati penggugat, serta tidak perlu memberikan sewa lagi kepada tergugat;
 - d. Tergugat memberikan 1 Kontrakan yang ada dilantai 2 kepada Penggugat
13. Bahwa pada bulan Maret 2018 sampai dengan bulan Oktober 2018, penggugat selanjutnya mentransfer dana sebesar Rp.6.000.000 setiap bulannya kepada Tergugat;
14. Bahwa pada bulan Oktober 2018, Tergugat Memberitahukan Bahwa dirinya sedang sakit dan memerlukan uang untuk Operasi & Berobat, kemudian Penggugat Memberikan Uang Sebesar Rp.2.000.000 Secara Cash kepada Tergugat;
15. Bahwa selanjutnya pada bulan November dan Desember 2018, Penggugat mengirimkan kepada saudari Rp.6.000.000 setiap bulannya kepada Tergugat;
16. Bahwa pada bulan Desember 2018, Tergugat Memberitahukan Bahwa Akan Pulang Kampung dan memerlukan uang untuk tambahan biaya, akhirnya Penggugat Memberikan Uang Sebesar Rp.1.000.000 Secara Cash;

Halaman 4 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk

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

17. Bahwa terhitung sejak Januari sampai dengan agustus 2019, Penggugat kembali mentransfer dana sebesar Rp.6.000.000 setiap bulannya kepada Tergugat;
18. Bahwa pada bulan Agustus 2019, Penggugat datang dan telah Menginformasikan kepada Tergugat terkait pada Bulan September 2019, Penggugat akan Pindah ke Depok dan memerlukan tempat tinggal sehingga mengajak berembung Tergugat secara baik-baik, dengan memberikan/Menawarkan/Mengajukan serta Menyampaikan hal-hal antara lain:
 - a. Memohonkan ijin kepada Tergugat jika diperbolehkan, penggugat Mau Menempati Rumah dan siap memberikan cicilan tiap bulan yang sebelumnya Rp.6.000.000 Menjadi Rp.12.000.000 **(Ditolak Tergugat);**
 - b. memohon jika opsi 1 tidak bisa dilakukan agar rumah bagian bawah bisa dibagi agar Klien kami berjualan di toko dan memiliki kamar di belakang toko untuk tempat tinggal keluarga **(Ditolak Tergugat)**
 - c. memohon jika opsi 1 & 2 tidak bisa dilakukan dan harus menempati kontrakan diatas agar diberikan 2 ruangan agar tidak terlalu sempit dengan melakukan renovasi membuang sekat agar lebih lega. **(Ditolak Tergugat)**
19. Bahwa pada bulan September 2019 Penggugat telah mentransfer uang sebesar Rp.6.000.000,- kepada Tergugat;
20. Bahwa pada September 2019 Penggugat datang Kembali Untuk melakukan negosiasi melanjutkan negosiasi sebelumnya dengan memberikan opsi lain yang dianggap adil untuk kedua belah pihak, yaitu Memohon jika opsi sebagaimana point 18 yang sebelumnya tidak bisa dipenuhi agar uang sewa 2 Unit kontrakan diberikan ke Penggugat agar bisa digunakan untuk menutupi/mengganti sewa rumah yang ditempati **(Ditolak Tergugat)**, selanjutnya Menyampaikan Jika Semua Opsi tidak satupun dipenuhi sehingga pasti Penggugat merasa berat, terlebih jika harus melakukan cicilan rumah sebesar Rp. 6.000.000,-, tetapi tidak bisa ditempati serta harus sewa Rumah untuk tempat tinggal maka tidak sanggup lagi untuk meneruskan cicilan rumah;
21. Bahwa pada bulan Oktober 2019 Penggugat datang Kembali dan bertemu Suami Tergugat selaku wakil Tergugat, dan Menyampaikan

Halaman 5 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



serta memutuskan untuk menghentikan cicilan rumah karena tidak sanggup jika kondisinya harus mencicil rumah tapi tidak bisa ditempati dan harus Sewa Rumah Lain Lagi. Dalam Pertemuan tersebut menghasilkan Kesepakatannya, Antara lain :

- a. Kedua belah Pihak Setuju Mengakhiri Kesepakatan Jual Beli.
- b. Suami Tergugat Menjamin Uang milik Penggugat Aman, sehingga akan dikembalikan dan tidak ada sedikitpun niat untuk menghilangkan penggugat;

Kesepakatan tersebut disepakati kedua belah pihak dengan berjabat tangan antara suami Tergugat & Penggugat

22. Bahwa pada bulan November 2019, Penggugat kembali datang Untuk Membicarakan Mekanisme Pengembalian Uang Sebesar Rp. 196.000.000,- dengan Opsi awal yang diambil adalah sama sama mencoba Menawarkan/Mengiklankan Rumah, yang pada pokoknya :

- a. Suami Tergugat meminta agar cicilan rumah untuk dilanjutkan karena tinggal Sisa 2 Tahun Lagi; **(Ditolak Penggugat)**
- b. Penggugat Memberikan pandangan, kalau Rumah dijual dengan harga Rp. 1.500.000.000,- akan lama terjual bahkan kemungkinan tidak laku sehingga menyarankan untuk dijual dengan harga di bawah Rp. 1.500.000.000,- agar cepat terjual; **(Ditolak Tergugat dan Suami Tergugat).**
- c. Akhirnya kedua belah pihak mencoba untuk menawarkan dengan harga sesuai diperjanjian yaitu Rp. 1.500.000.000,-

23. Bahwa pada bulan Januari 2020 Penggugat datang kembali memberikan informasi bahwa sudah mencoba membantu menjual dengan harga Rp. 1.500.000.000,- tidak ada yang mau dan meminta solusi lain agar uang milik Penggugat bisa segera dikembalikan, kemudian terjadi pembicaraan yang pada pokoknya :

- a. Tergugat bersama dengan Suami Tergugat kembali meminta untuk Penggugat melanjutkan cicilan rumah untuk karena tinggal Sisa 2 Tahun Lagi; **(Ditolak Penggugat)**
- b. Tergugat dan Suami Tergugat memberikan Jawaban bahwa *"Penggugat jangan khawatir, karena uang akan dikembalikan tapi akan Mengembalikan/membayarkan 4 Tahun Lagi"*; **(Ditolak Penggugat)**
- c. Penggugat Menolak pengembalian uang 4 tahun lagi, karena



selain terhitung lama, penggugat juga akan mengeluarkan biaya sewa rumah. Sehingga hpenggugat harus mengalokasikan dana yang cukup besar. Hal tersebut yang mendasari Penggugat menolak opsi tersebut;

- d. Penggugat Memberikan Opsi kepada Tergugat, Uang tersebut boleh untuk dicicil Atau Cash Namun dengan Waktu maksimal 2 Tahun. **(Ditolak Tergugat dan Suami Tergugat)**

24. Bahwa pada bulan February 2020 Penggugat bersama sama dengan isterinya Datang Kembali Untuk Menanyakan Pengembalian Uang tersebut, dan bertemu dengan Tergugat, Suami Tergugat dan Anak tergugat, Penggugat Menyampaikan dengan mohon sangat untuk segera dikembalikan uangnya karena mau dipakai untuk mengembalikan pinjaman pada orang lain juga, dengan pembicaraan Antara lain :

- Pihak Penggugat menawarkan jika tidak bisa sekaligus silahkan dicicil;
- Pihak Penggugat Menyampaikan Jika ditolak/tidak ada kesepakatan juga, maka penggugat akan menempuh ke jalur hukum;
- Pihak Tergugat Menyampaikan Silahkan Di Bawa Ke jalur Hukum dan Tergugat menyatakan sudah siap.

25. Bahwa pada Oktober 2020 Penggugat datang Kembali Bersama dengan Saudaranya dengan harapan dapat membantu, menengahi, mencari solusi bersama yang baik untuk keduabelah pihak sekaligus sebagai saksi jalannya penyelesaian masalah. Beberapa hal yang dibicarakan:

- Pihak Penggugat Meminta untuk persoalan pengembalian uang tetap ada niat baik dan bisa diselesaikan secara kekeluargaan dan baik baik
- Penggugat Menanyakan Keberadaan Sertifikat rumah tersebut, Cicilan di Bank DKI tempat sertifikat rumah sebagai jaminan apakah sudah lunas atau jika masih belum linas, maka berapa lama lagi sisa Angsurannya

Jawaban Pihak Tergugat: *"Sertifikat Sekarang Sudah dipindahkan ke Turut Tergugat dan menunjukan rincian pinjaman dari Turut Tergugat"*

26. Bahwa mendengar jawaban Tergugat tersebut, kemudian Penggugat



Memberikan masukan dan meminta agar rumah dijual dengan harga yang wajar yang sekiranya cepat laku atau melakukan top up ke Turut Tergugat.

Jawaban Pihak Tergugat : *"Bersedia Menjual Rumah Namun dengan nominal akan ditentukan oleh Tergugat, nominal akan didiskusikan di internal keluarga Tergugat. sedangkan opsi top up ditolak karena memberatkan pihak Tergugat dan kemungkinan akan ditolak oleh Turut Tergugat"*

Kemudian Tergugat menyatakan untuk Silahkan dibawa Ke jalur hukum, dan Tergugat menyatakan kesiapannya

Bahwa Pihak penggugat kemudian menunjuk Kuasa Hukum, dan telah datang kepada Tergugat, dan berjumpa langsung dengan Tergugat serta suami tergugat, namun ternyata Tergugat bersikeras tidak akan mengembalikan uang milik penggugat tersebut, dan menyatakan bahwa Penggugatlah yang salah. Tergugat menyatakan bahwa Tergugat adalah korban yang sedang mengalami kerugian oleh karena perbuatan Penggugat. Padahal faktanya Tergugatlah yang menimbulkan kerugian yang bersifat nyata pada Penggugat . Dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa Tergugat tidak lagi menghendaki penyelesaian secara kekeluargaan;

Bahwa Penggugat juga telah mengirimkan somasi kepada Tergugat, namun tergugat tidak menunjukkan iktikad baiknya guna menyelesaikan permasalahan hukumnya dengan Penggugat

27. Bahwa agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) : Sebuah Rumah di Jalan Pitara Raya 182, Pancoran mas, Kota Depok, Jawa Barat yang merupakan milik Tergugat, yang sertifikat hak miliknya saat ini dibawah penguasaan Turut tergugat;
28. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (*terbilang : lima ratus ribu rupiah*) perhari yang harus dibayar oleh Tergugat dan turut tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;



29. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat dan dikuasainya Sertifikat oleh Turut Tergugat, dengan tidak dilaksanakannya Kewajiban Tergugat tersebut, maka hal tersebut mengakibatkan total kerugian yang dialami oleh Penggugat, sebesar Rp. 271.000.000.000,- (*terbilang : dua ratus tujuh puluh satu juta rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

a. **Kerugian Materiil sebesar : Rp. 196.000.000,-**

(*terbilang: seratus Sembilan puluh enam juta rupiah*)

b. **Kerugian Imateriil sebesar : Rp. 75.000.000,-**

(*terbilang : tujuh puluh lima juta rupiah*)

Bahwa Perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut diatas telah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), sebagaimana yang termaktub didalam pasal 1365 KUH Perdata, : ***“Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”***. Juncto Pasal 1366 KUH Perdata, : ***“Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kesembronoannya”***;

Bahwa, sebagaimana berlaku dalam Yurisprudensi sejak Putusan Hoge Raad 1919 Arrest 31 Januari 1919, mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang telah diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata dan masih berlaku hingga kini, Maka Perbuatan Melawan Hukum merupakan ***“Perbuatan yang tidak saja melanggar Undang-undang Negara, tetapi juga termasuk pada bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak Subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila dan perbuatantersebut, bertentang dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan sesama warga Negara, masyarakat, dan terhadap harta benda orang lain”***.

30. Bahwa, oleh karena gugatan ini telah diajukan sesuai dengan tata cara pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR, maka selayaknya gugatan ini dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

31. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas, maka sangat relevan Apabila Pengadilan Negeri Depok menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada



bantahan (*verzet*), banding, kasasi ataupun putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bijvoraad*).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat untuk selanjutnya memohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok melalui Ketua Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, untuk kiranya dapat memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Antara Penggugat dan Tergugat adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Sah dan berharga Sita jaminan (***Conservatoir Beslaag***) berupa Sebuah Rumah di Jalan Pitara Raya 182, Pancoran mas, Kota Depok, Jawa Barat yang merupakan milik Tergugat, yang sertifikat hak miliknya saat ini dibawah penguasaan Turut tergugat
4. Menghukum Tergugat dan Turut tergugat untuk membayar secara tanggung renteng kerugian Penggugat sebesar Rp. 271.000.000.000,- (*terbilang : dua ratus tujuh puluh satu juta rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil sebesar : Rp. 196.000.000,-

(*terbilang: seratus Sembilan puluh enam juta rupiah*)

b. Kerugian Imateriil sebesar : Rp. 75.000.000,-

(*terbilang : tujuh puluh lima juta rupiah*)

5. Menghukum Tergugat dan turut tergugat Membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (*terbilang : lima ratus ribu rupiah*) per hari atas kelalaiannya melaksanakan dan/atau mematuhi putusan ini;
6. Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan (*verzet*), banding, kasasi ataupun putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bijvoraad*);
7. Membebaskan semua biaya yang timbul akibat perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

SUBSIDAIR

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



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat tidak hadir dan tidak pula diwakili oleh seorang kuasa, sedangkan Turut Tergugat hadir kuasanya yaitu.....;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah pula dilakukan mediasi sebagaimana yang dianjurkan oleh Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2016 dan yang Hakim Mediator yang ditunjuk oleh Majelis Hakim berdasarkan Penetapan yaitu Sdr. NARTILONA, S.H.,M.H terhadap hasil Mediasi tersebut telah dilaporkan kepada Majelis Hakim tertanggal 2 Maret 2022 dengan hasil Mediasi belum tercapai ;

Menimbang, bahwa didalam proses mediasi tersebut hanya dihadiri oleh pihak Turut tergugat tanpa dihadiri oleh Tergugat karena tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dengan relas panggilan sidang tanggal 16 November 2021, tanggal 26 November 2021, dan tanggal 14 Desember 2021 ;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak turut tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 21 April 2022. yaitu :

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT CACAT FORMIL ERROR IN PERSONA DALAM BENTUK *DISKUALIFIKASI IN PERSON* KARENA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO KARENA TERHADAP OBJEK HUKUM YANG DIMAKSUD.

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk *diskualifikasi in person*, karena terbukti PENGGUGAT tidak memiliki hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan a quo, terhadap objek hukum yang di mohonkan;
2. Bahwa sebagaimana dikemukakan sendiri oleh PENGGUGAT di dalam posita gugatannya bahwa objek hukum ternyata belum beralih secara hukum, melainkan baru hanya diperjualbelikan secara lisan;
3. Bahwa sebagaimana ketentuan yang diatur di dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan



hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang **hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang** menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa memperhatikan ketentuan tersebut pada angka 3 di atas, maka jelas bahwa objek hukum yang sebagaimana posita gugatan PENGUGAT belum beralih kepemilikannya secara hukum kepada PENGUGAT karena belum ada peralihan dan/atau pemindahan hak secara hukum;
5. Bahwa selanjutnya, karena terbukti dan diakui oleh PENGUGAT di dalam posita gugatannya, objek hukum tersebut belum beralih secara hukum kepemilikannya kepada PENGUGAT, maka dengan sendirinya PENGUGAT juga tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan dan atau tuntutan sita jaminan terhadap objek hukum yang beralamat di Jalan Pitara Raya No. 182 Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, karena setiap perjanjian hanya berlaku dan dapat berakibat hukum hanya bagi para pihak yang membuatnya, selengkapanya ketentuan pasal 1340 KUHPerdato:

Pasal 1340 KUHPerdato:

Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317

6. Bahwa uraian TURUT TERGUGAT tersebut di atas sejalan juga dengan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal. 438 yang menjelaskan:

"Yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat."

7. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan: **"Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digugatnya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima."**



BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA BERALASAN DAN WAJAR APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).

B. GUGATAN PENGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK JELAS DASAR FAKTA DAN DASAR HUKUMNYA

1. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena fakta yang diuraikan adalah peristiwa wanprestasinya Tergugat kepada Penggugat karena tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik objek hukum yang beralamat di Jalan Pitara Raya No. 182 Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, kepada Penggugat sebagaimana diperjanjikan, namun Penggugat mendasarkan gugatannya pada perbuatan melawan hukum, sehingga semakin membuat kabur maksud dari gugatan Penggugat tersebut. Pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan mencampur adukan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah wanprestasi oleh Penggugat itu sendiri;
3. Bahwa mencampuradukan antara gugatan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum tidak dibenarkan dalam hukum acara perdata, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986, dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam

Halaman 13 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri;

4. Bahwa selain alasan tersebut di atas, adapun kepentingan hukum Tergugat kepada Penggugat adalah terkait objek jaminan yang telah diserahkan Tergugat kepada Turut Tergugat sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang telah diterima Turut Tergugat, dan terhadap objek jaminan tersebut telah terlindungi secara hukum dengan adanya pengikatan secara sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan Kota Depok, oleh karenanya tuntutan sita jaminan yang diajukan Penggugat atas objek hukum yang beralamat di Jalan Pitara Raya No. 182 Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok tersebut adalah tuntutan yang tidak berdasarkan hukum dan semakin membuat kabur gugatan Penggugat;

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERSEBUT DI ATAS, MAKA ADALAH WAJAR DAN BERALASAN SERTA BERDASAR HUKUM APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).

II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Turut Tergugat mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi Turut Tergugat tersebut di atas yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan.
- Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat.

TURUT TERGUGAT ADALAH KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK DAN PERJANJIAN KREDIT ANTARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT TELAH DIBUAT SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

1. Bahwa perlu Turut Tergugat tegaskan serta terangkan, bahwa Turut Tergugat tidak memiliki hubungan kontraktual dengan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat. Adapun Hubungan Hukum Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dengan Tergugat melalui Perjanjian Pembiayaan Nomor 017/ULM-CRCS/PK-MMR/X/19 tertanggal 15 Oktober 2019 Antara PT Permodalan Nasional Madani dan Ibu Danisi Bin Tawad;

2. Bahwa Turut Tergugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Pembiayaan yang dibuat secara sah dan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memiliki pemahaman yang sama terkait kronologis pembiayaan yang terjadi antara Tergugat dan Turut Tergugat, berikut Turut Tergugat uraikan secara ringkas:

- a) Bahwa antara Tergugat dan Turut Tergugat telah menandatangani perjanjian pembiayaan yang dilegalisasi oleh notaris dengan Nomor 017/ULM-CRCS/PK-MMR/X/19 tertanggal 15 Oktober 2019;
- b) Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali atas fasilitas pembiayaan tersebut, Tergugat telah menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik yang beralamat di Jalan Pitara Raya No. 182 Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok atas nama Nyonya Danisi B. Tawad i.c Tergugat;
- c) Bahwa sebelum dilakukannya pengikatan terhadap objek hak tanggungan tersebut, Turut Tergugat juga terlebih dahulu telah memeriksa sertifikat tersebut ke kantor pertanahan melalui notaris rekanan, yang mana tidak ditemui adanya masalah atas sertifikat tersebut dan tidak ada peralihan hak dari Tergugat kepada pihak manapun;
- d) Bahwa atas dasar hal tersebut, maka objek hokum yang beralamat di Jalan Pitara Raya No. 182 Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok tersebut kemudian diikat secara sempurna sebagai objek hak tanggungan dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 10547 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok;
- e) Bahwa bersamaan dengan ini Tergugat termasuk dalam kategori debitur pembiayaan lancar, karena sampai saat ini Tergugat tidak pernah terlambat melakukan pembayaran kewajiban angsuran kepada Turut Tergugat;

3. Bahwa berdasarkan uraian huruf a s/d e tersebut di atas, maka jelas bahwa perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara Turut Tergugat dan

Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum sehingga mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata);

4. Bahwa dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 10547 maka telah membuktikan bahwa Turut Tergugat memiliki hak istimewa untuk dapat memohonkan eksekusi atas objek jaminan apabila nasabah i.c Tergugat terbukti wanprestasi, sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan:

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

5. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud di atas mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

**TUNTUTAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) DARI
PENGGUGAT SANGAT MENGADA-ADA**

1. Bahwa selanjutnya TURUT TERGUGAT juga menolak dengan tegas posita angka 27 gugatan PENGGUGAT yang meminta diletakkannya sita jaminan atas objek jaminan sebuah rumah yang beralamat di Jalan Pitara Raya No. 182 Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, karena tuntutan tersebut tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada serta menyesatkan;
2. Bahwa ketentuan sita jaminan terdapat pada pasal 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44). Pada ayat (1) pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa:

"Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus

Halaman 16 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

3. Bahwa merujuk kepada ketentuan tersebut diatas, dikaitkan pula dengan belum terpenuhinya peralihan objek hukum dari Tergugat kepada Penggugat, maka tidak terbukti dan tidak berdasar hukum tuntutan Penggugat sepanjang mengenai sita jaminan. Terlebih terhadap objek atau agunan tersebut telah diikat secara sempurna dalam suatu akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna;
4. Bahwa selanjutnya terhadap dalil Penggugat selebihnya, yang tidak memiliki kaitan hukum dengan Turut Tergugat, tidak akan Turut Tergugat tanggap untuk seluruhnya;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka Turut Tergugat memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara *A Quo*, dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat ;
2. Menolak seluruh gugatan sebagaimana diajukan oleh Penggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/ NO*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan demi hukum dan mengikat Perjanjian Perjanjian Pembiayaan Nomor 017/ULM-CRCS/PK-MMR/X/19 tertanggal 15 Oktober 2019 beserta perjanjian turunannya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

ATAU

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

Menimbang bahwa terhadap jawaban yang diajukan oleh pihak turut tergugat maka pihak Penggugat juga telah mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 6 Juni 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap Replik yang diajukan oleh pihak penggugat tersebut kemudian pihak turut tergugat tidak mengajukan Duplik dikarenakan pihak turut tergugat sudah tidak hadir pada persidangan perkara aquo meskipun sudah dipanggil kembali secara patut ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa:

1. Bukti P-1 : Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 05923 (Fotocopi dari fotocopi);
2. Bukti P-2 : Fotocopi Akta Jual Beli Nomor 633/2007, tertanggal 13 September 2007 (Fotocopi dari fotocopi);
3. Bukti P-3 : Fotocopi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Penggugat dengan Tergugat, tertanggal 5 Agustus 2018 (Fotocopi sesuai aslinya);
4. Bukti P-4 : Fotocopi Surat Pemberitahuan kuasa hukum Penggugat kepada Tergugat, tertanggal 15 April 2021 (Fotocopi sesuai aslinya);
5. Bukti P-5 : Fotocopi Print Out Rekening Koran Milik Penggugat pada Bank Central Asia, periode bulan Mei 2017 (Fotocopi Print Out);
6. Bukti P-6 : Fotocopi Print Out Rekening Koran Milik Penggugat pada Bank Central Asia, periode bulan September 2017 (Fotocopi Print Out);
7. Bukti P-7 : Fotocopi Print Out Rekening Koran Milik Penggugat pada Bank Central Asia, periode bulan Oktober 2017 (Fotocopi Print Out);
8. Bukti P-8 : Fotocopi Print Out Rekening Koran Milik Penggugat pada Bank Central Asia, periode bulan November 2017 (Fotocopi Print Out);
9. Bukti P-9 : Fotocopi Kwintansi Tanda Bukti Pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 14 Mei 2018 (Fotocopi sesuai aslinya);
10. Bukti P-10 : Fotocopi Print Out Rekening Milik Penggugat pada Bank Central Asia, periode bulan Maret 2018 (Fotocopi sesuai aslinya);
11. Bukti P-11 : Fotocopi Print Out Rekening Milik Penggugat pada Bank Central Asia, periode November 2018 (Fotocopi sesuai aslinya);

Halaman 18 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk

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

12. Bukti P-12 : Fotocopi Print Out Rekening Milik Penggugat pada Bank Central Asia, periode Januari. S.d Agustus 2019 (Fotocopi sesuai aslinya);
13. Bukti P-13 : Fotocopi Print Out Rekening Milik Penggugat pada Bank Central Asia, periode September 2019 (Fotocopi sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 dan P2, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti P-5, P-6, P-7, dan P-8 berupa print out tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga mengajukan saksi yaitu :

1. **Darmono**, dibawah sumpah sesuai dengan keyakinan agamanya telah memberikan keterangan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan penggugat dan tergugat ;
 - Bahwa saksi mengetahui alasan saksi diperiksa menyangkut mengenai permasalahan jual beli tanah beserta bangunan ;
 - Bahwa saksi mengetahui awal nya tergugat meminjam uang kepada penggugat ;
 - Bahwa terhadap hutang piutang tersebut telah tertuang didalam surat perjanjian ;
 - Bahwa pada saat perjanjian antara penggugat dengan tergugat dibuat saat itu saksi tidak hadir ;
 - Bahwa setahu saksi kalau tergugat meminjam uang kepada penggugat sejumlah Rp 196.000.000 (seratus Sembilan puluh enam juta rupiah) ;
 - Bahwa setahu saksi kalau proses utang piutang antara penggugat dengan tergugat awalnya pinjaman tersebut sebesar Rp 196.000.000 (seratus Sembilan puluh enam juta rupiah) akan tetapi untuk selanjutnya saksi tidak mengetahui berapa pinjaman tersebut antara penggugat dan tergugat ;;
 - Bahwa setahu saksi kalau tergugat meminjam uang kepada penggugat karena penggugat ingin membeli rumah milik dari tergugat ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa nilai rumah milik tergugat yang dibeli oleh penggugat ;
 - Bahwa saksi juga tidak mengetahui berapa luas tanah dan rumah tersebut ;

Halaman 19 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui letak lokasi tanah beserta bangunan milik dari penggugat yaitu di daerah pancoran mas ;
- Bahwa setahu saksi kalau saat ini yang menguasai tanah dan bangunan rumah tersebut adalah tergugat bersama dengan keluarganya ;
- Bahwa setahu saksi kalau penggugat membeli rumah milik dari tergugat dibayar secara cicil ;
- Bahwa sampai saat ini rumah dan tanah tersebut masih dikuasai oleh pihak tergugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat karena saksi bertetangga dengan penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan hutang piutang ini berawal dari penggugat curhat dengan saksi dan mengatakan kalau penggugat minta tolong untuk diselesaikan permasalahan penggugat dengan tergugat mengenai jual beli rumah tergugat dan sampai saat ini tergugat belum menyerahkan rumah tersebut kepada penggugat ;
- Bahwa setahu saksi kalau alasan dari tergugat belum menyerahkan rumah milik tergugat kepada penggugat dikarenakan penggugat belum lunas membayar cicilan rumah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa sisa pelunasan yang harus dibayarkan oleh penggugat kepada tergugat ;
- Bahwa setahu saksi kalau penggugat membeli rumah tergugat dengan harga pasaran sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah)
- Bahwa saksi mengetahui kalau kondisi rumah milik tergugat yang dijual kepada penggugat sudah permanen ;
- Bahwa setahu saksi kalau saat ini didepan rumah tersebut tidak ada papan pemberitahuan kalau tanah dan bangunan tersebut dijual ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah dan bangunan tersebut sudah bersertifikat hak milik dari saudara Candra yang menjelaskan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui untuk sertifikat hak milik tanah dan bangunan tersebut atas nama siapa ;
- Bahwa setahu saksi kalau sertifikat hak milik tersebut telah di agunkan atau dijaminkan di Bank DKI kemudian dengan berjalan waktu Sertifikat hak milik tanah tersebut beralih tempat ;
- Bahwa saksi pernah berjumpa dengan tergugat dan istrinya ;
- Bahwa pada saat saksi bertemu dengan tergugat tidak ada melihat sertifikat hak milik tersebut ;

Halaman 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi kalau tergugat mengakui kalau tergugat ada meminjam uang milik dari penggugat namun sampai kapan waktunya untuk pengembalian tidak ditentukan ;
- Bahwa saksi mengetahui jumlah hutang tergugat di Bank DKI yaitu sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi kalau tergugat sudah mengakui kalau Sertifikat hak milik terhadap tanah dan bangunan tersebut sudah diagunkan di Bank DKI ;

Bahwa terhadap keterangan saksi diatas maka pihak penggugat dan pihak turut tergugat akan menanggapi dalam bentuk kesimpulan ;

2. **Sarwito**, dibawah sumpah sesuai dengan keyakinan agamanya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui alasan saksi diperiksa menyangkut mengenai permasalahan jual beli objek tanah beserta bangunan rumah ;
- Bahwa saksi mengetahui awal nya tergugat meminjam uang kepada penggugat ;
- Bahwa terhadap hutang piutang tersebut telah tertuang didalam surat perjanjian ;
- Bahwa setahu saksi kalau penggugat memberikan pinjaman uang kepada tergugat sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) ;
- Bahwa setahu saksi awalnya penggugat memiliki usaha jual kue kering kemudian penggugat mencari kios di Pitara milik tergugat kemudian penggugat meminta saksi untuk mengajari penggugat untuk membuat kue kering, dan saat itu penggugat mengatakan kalau tergugat sudah menjual kios yang disewanya kepada penggugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat penggugat memberikan uang kepada tergugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perjanjian antara penggugat dengan tergugat ;
- Bahwa setahu saksi uang yang diserahkan oleh penggugat kepada tergugat belum diserahkan sampai saat ini ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi rumah tergugat karena saksi selalu mengunjungi tempat usaha penggugat ;
- Bahwa jarak antara rumah tergugat dengan kios tersebut sangat dekat masih satu pekarangan ;

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi kalau rumah yang akan dijual kepada penggugat tersebut senilai Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa sepengetahuan saksi kalau penggugat membeli rumah tergugat dengan cara mencicil namun apabila penggugat sudah tidak sanggup lagi melakukan pembayaran cicilan pembelian rumah tersebut maka tergugat akan mengembalikan uang penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terhadap sertifikat hak milik tersebut sudah dijaminakan kepihak lain ;
- Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian jual beli antara penggugat dengan tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau penggugat sudah menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) ;

Bahwa terhadap keterangan saksi diatas maka pihak penggugat dan pihak turut tergugat akan menanggapinya dalam bentuk kesimpulan ;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai pengesahan jual beli tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai jual beli tanah dan bangunan yang awalnya merupakan hutang piutang antara penggugat dengan tergugat kemudian tergugat menyampaikan kepada penggugat untuk membeli rumah milik tergugat dengan nilai yang disepakati sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dikarenakan tergugat tidak sanggup mengembalikan uang pinjamannya kepada penggugat sebesar Rp. 196.000.000 (seratus Sembilan puluh enam juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-13 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Darmono, 2. Saksi Warsito ;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan substansi pokok perkara dalam perkara aquo ini maka Majelis akan

Halaman 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



mempertimbangkan terlebih dahulu substansi Eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat ;

Menimbang bahwa Exceptie (Belanda), Exception (Inggris) secara umum berarti pengecualian. Akan tetapi dalam konteks hukum perdata, bermakna tangkisan atau bantahan (objection), bisa juga pembelaan (plea) yang diajukan Tergugat terhadap materi pokok gugatan Penggugat. Menurut Yahya Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan "Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (verweer ten principale) yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima. (inadmissible). Dengan demikian, Eksepsi jawaban Tergugat bentuk bantahan atau sangkalan terhadap gugatan Penggugat, namun tidak secara langsung mengenai pokok perkara dengan maksud agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian dalam eksepsi terkandung minimal terdapat tiga unsur di dalamnya yaitu : a. Jawaban Tergugat yang berisi bantahan atau sangkalan; b. Bantahan atau sangkalan tersebut tidak secara langsung mengenai pokok perkara, dan c. Bertujuan agar gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa Dalam praktik hukum acara perdata yang berlaku saat ini, tangkisan atau eksepsi Tergugat dapat dibagi kepada dua kelompok besar, yaitu eksepsi prosesuil dan eksepsi materil. Kedua bagian utama tersebut mengandung karakteristik tersendiri. Bila eksepsi prosesuil menekan aspek keabsahan formil suatu gugatan, maka eksepsi materil lebih menekankan pada substansi gugatan tidak atau belum dapat diperkarakan karena berbagai alasan atau keadaan melekat didalamnya.:

A. Eksepsi Formal Atau Eksepsi Prosesuil

Eksepsi ini di dasarkan pada keabsahan formal suatu gugatan, Tergugat meminta kepada pengadilan agar menyatakan agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Eksepsi Prosesuil secara garis besarnya terbagi dua kelompok yaitu eksepsi kewenangan mengadili dan eksepsi diluar kewenangan mengadili

1. Eksepsi kewenangan mengadili



a. Eksepsi tidak berwenang secara Absolut (Declinatory exceptions)

b. Eksepsi tidak berwenang secara relatif (Eksepsi Relatif)

Adalah eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan pemeriksaan perkara tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan memutus pokok perkara karena wewenang relatif dari Pengadilan lain. Dalam eksepsi ini yang menjadi inti keberatan Tergugat hanya mencakup masalah yurisdiksi Pengadilan bukan menyangkut kewenangan atributif (absolut) Pengadilan.

2. Eksepsi di luar kewenangan mengadili;

a. Eksepsi surat gugatan Penggugat tidak sah.

Eksepsi ini memperlmasalahkan tidak terpenuhinya syarat formalistas gugatan Penggugat secara umum. Permasalahan yang sering muncul dalam eksepsi ini adalah mengenai keabsahan pihak yang bertandatangan dalam surat gugatan. Surat gugatan yang didalamnya mencantumkan pemberian kuasa khusus kepada pihak tertentu (misalnya advokat) sering dipermasalahkan oleh Tergugat.

b. Eksepsi surat kuasa tidak sah. - Pemberi atau penerima kuasa tidak berwenang.

Dalam eksepsi ini, materi eksepsi Tergugat memperlmasalahkan status atau kedudukan pemberi atau penerima kuasa, pada umumnya menyangkut legal standing yang bersangkutan apakah memiliki kewenangan untuk memberikan kuasa khusus kepada penerima atau yang menjadi wakilnya dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan

c. Eksepsi eror in persona.

Eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak melibatkan pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan dalam gugatan atau pihak yang ditarik dalam gugatan tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok gugatan Dalam praktek ada beberapa jenis eksepsi error in persona yaitu : - Eksepsi gemis aanhocdnigheid Adalah Eksepsi menyatakan bahwa Penggugat bukanlah orang yang berhak mengajukan gugatan. Dasarnya adalah Penggugat tidak memiliki hak atau kepentingan langsung dengan pokok



perkara; Misalnya Penggugat ternyata belum dewasa, kurang ingatan, atau dibawah pengampuan ;

d. Eksepsi plurium litis consortium.

Adalah Eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat cacat formil karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau pihak Penggugat tidak lengkap. Tidak lengkap para pihak menyebabkan pihak-pihak yang tidak ditarik atau duduk didalam gugatan dapat dirugikan,

e. Eksepsi obscur libel ;

Adalah eksepsi gugatan yang diajukan tidak jelas permasalahannya (kabur). Dalam 125 ayat 1 HIR dan pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan; - Dasar hukum gugatan tidak jelas; - Dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas; - Objek sengketa tidak jelas;

Menimbang bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan Eksepsi atau bantahan yang diajukan oleh pihak Turut Tergugat terlebih dahulu yaitu mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Cacat Formil Error In Persona Dalam Bentuk *Diskualifikasi In Person* Karena Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Hukum (*Persona Standi In Judicio*) Untuk Mengajukan Gugatan A Quo ;

Menimbang bahwa terhadap materi eksepsi yang diajukan oleh pihak tergugat pada poin ini Majelis menilai bahwa tergugat mengungkapkan bahwa penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan kepada turut tergugat dikarenakan penggugat melakukan jual beli terhadap objek tanah dan bangunan hanya dibawah tangan dan bukan melalui pihak yang berwenang yang tertuang didalam Akta jual beli terhadap rumah milik tergugat yang saat ini dalam berstatus hak tanggungan dalam hal ini antara pihak tergugat dengan turut tergugat, kemudian Bahwa selanjutnya, karena terbukti dan diakui oleh PENGUGAT di dalam posita gugatannya, objek hukum tersebut belum beralih secara hukum kepemilikannya kepada PENGUGAT, maka dengan sendirinya PENGUGAT juga tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan dan atau tuntutan sita jaminan terhadap objek hukum yang beralamat di Jalan Pitara Raya No. 182 Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok ;

menimbang bahwa untuk membuktikan kapasitas dari pihak penggugat dalam perkara aquo ini harus dibuktikan disubstansi materi pokok perkara apakah pihak penggugat adalah pihak yang tepat sebagai pembeli atau tidak

Halaman 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Majelis akan mempertimbangkannya didalam substansi pokok materi perkara maka sudah seharusnya eksepsi pada poin ini masuk kedalam pertimbangan disubstansi pokok perkara maka sudah seharusnya untuk eksepsi ini untuk ditolak ;

Menimbang bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan untuk eksepsi pada poin selanjutnya yaitu mengenai Eksepsi dari turut tergugat mengenai Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel) Karena Tidak Jelas Dasar Fakta Dan Dasar Hukumnya terhadap eksepsi ini Majelis menilai bahwa turut tergugat menyatakan didalam substansi materi eksepsi dari surat gugatan Penggugat tidak jelas karena fakta yang diuraikan adalah peristiwa wanprestasinya Tergugat kepada Penggugat karena tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik objek hukum yang beralamat di Jalan Pitara Raya No. 182 Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, kepada Penggugat sebagaimana diperjanjikan, namun Penggugat mendasarkan gugatannya pada perbuatan melawan hukum, sehingga semakin membuat kabur maksud dari gugatan Penggugat tersebut. Pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan mencampur adukan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika terjadi in konkreto secara realistik adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah wanprestasi oleh Penggugat itu sendiri ;

Menimbang bahwa perlu kita pahami apa yang menjadi objek gugatan adalah menyangkut persoalan hutang piutang yang dialihkan kepada transaksi jual beli rumah maka kita harus melihat didalam substansi pembuktian apakah perbuatan tergugat kepada penggugat murni wanprestasi karena perjanjian jual beli rumah atau murni persoalan hutang piutang yang berdampak kerugian terhadap penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat maka untuk mengetahui substansi permasalahan ini Majelis menilai sudah masuk kepada substansi pertimbangan di Materi pokok perkara maka berdasarkan pertimbangan tersebut sudah seharusnya eksepsi dari turut tergugat pada poin ini untuk ditolak ;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh eksepsi dari turut tergugat ditolak maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok perkara ;

Halaman 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk

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)



Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum-petitum didalam surat gugatan dari penggugat ;

Menimbang bahwa untuk petitum kesatu didalam gugatan penggugat akan ditentukan nantinya setelah seluruh petitum-petitum dari surat gugatan penggugat yang lainnya dipertimbangkan dan apabila petitum yang lainnya dikabulkan maka sudah seharusnya untuk petitum kesatu ini akan dikabulkan ;

Menimbang bahwa terhadap petitum pada poin ke 2 ini Majelis hakim menilai bahwa awal dari hubungan hukum antara penggugat dan tergugat didasari dengan adanya hutang piutang atau pinjam meminjam uang artinya bahwa tergugat meminjam uang milik penggugat sekitar bulan Mei 2017 dengan nilai sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dengan bentuk pola pembayaran dengan transfer dan cast kemudian sekitar bulan September tahun 2017 penggugat mendatangi tergugat dengan maksud menagih uang yang dipinjam oleh tergugat namun tergugat belum bisa mengembalikan dengan alasan yang disampaikan oleh tergugat kemudian oleh karena tergugat menyatakan tidak sanggup mengembalikan uang milik penggugat maka tergugat meminta kepada penggugat untuk membeli rumah milik tergugat yang terletak di jalan Pitara Raya nomor 182 di RT 05 / RW 01 Kelurahan Pancoran Mas Kecamatan Pancoran mas Kota Depok Jawa Barat kemudian dengan kondisi saat ini penggugat menyetujui dengan dasar etika baik dari penggugat terhadap tergugat kemudian disepakatilah saat ini pola pembayaran dengan cara cicilan dengan kesepakatan harga saat itu sebesar Rp. 1.500.000.000 (satu Milyar lima ratus juta rupiah) maka dengan dasar kesepakatan tersebut maka terbitlah surat perjanjian jual beli rumah sebagaimana tertuang didalam bukti surat P.3 adapun surat perjanjian jual beli rumah tersebut dibuat dibawah tangan antara penggugat dengan tergugat dan ditandatangani diatas materai, kemudian dengan dasar surat perjanjian jual beli rumah tersebut maka penggugat berusaha untuk memenuhi kesepakatan tersebut dengan cara melakukan pembayaran dengan cara cicilan hal itu dibuktikan berdasarkan bukti P.5 sampai dengan bukti P.13 yang merupakan bukti pembayaran yang dilakukan oleh penggugat terhadap tergugat kemudian terhitung sampai saat gugatan ini masuk bahwa penggugat sudah melakukan pembayaran sebesar Rp. 196.000.000 (seratus Sembilan puluh enam juta rupiah sejak tahun 2017);

Menimbang bahwa pada saat itu penggugat ingin ada kepastian terhadap jual beli rumah tersebut maka penggugat kembali mendatangi tergugat dengan masud untuk mencari jalan keluar terhadap uang yang sudah



penggugat berikan kepada tergugat maka ditawarkan beberapa opsi oleh penggugat yaitu

- a. Memohonkan ijin kepada Tergugat jika diperbolehkan, penggugat Mau Menempati Rumah dan siap memberikan cicilan tiap bulan yang sebelumnya Rp.6.000.000 Menjadi Rp.12.000.000 **(Ditolak Tergugat);**
- b. memohon jika opsi 1 tidak bisa dilakukan agar rumah bagian bawah bisa dibagi agar Klien kami berjualan di toko dan memiliki kamar di belakang toko untuk tempat tinggal keluarga **(Ditolak Tergugat)**
- c. memohon jika opsi 1 & 2 tidak bisa dilakukan dan harus menempati kontrakan diatas agar diberikan 2 ruangan agar tidak terlalu sempit dengan melakukan renovasi membuang sekat agar lebih lega. **(Ditolak Tergugat)**

menimbang bahwa terhadap opsi-opsi yang diajukan oleh pihak penggugat tersebut seluruhnya ditolak oleh tergugat artinya tergugat tidak menyetujuinya kemudian bulan berikutnya penggugat tetap saja melakukan cicilan sebagaimana yang disepakati, dan penggugat berfikir kembali untuk melanjutkan pembayaran cicilan rumah tersebut dikarenakan tidak ada solusi yang baik yang diberikan oleh tergugat untuk menyelesaikan persoalan jual beli rumah tersebut kemudian penggugat meminta kepada tergugat untuk mengembalikan uang yang sudah penggugat serahkan maka dengan pertemuan saat itu disepakati bahwa kesepakatan jual beli rumah dibatalkan dan uang yang dipinjam oleh tergugat akan dikembalikan secara utuh apabila nanti rumah tergugat sudah laku terjual, sedangkan tergugat sendiri juga mengakui kepada penggugat bahwa sertifikat hak milik untuk tanah dan bangunan rumah milik dari tergugat tersebut sudah diagguakan atau diborohkan kepada pihak turut tergugat dan telah terbit hak tanggungannya dan menurut pengakuan tergugat bahwa tergugat berkewajiban untuk mencicilan angsuran dari pinjaman kreditnya sebesar Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah) perbualannya ;

Menimbang bahwa Majelis menilai berdasarkan kesepakatan antara penggugat dan tergugat mengenai jual beli rumah tersebut telah dibatalkan maka perjanjian antara penggugat dengan tergugat menyangkut perjanjian jual beli rumah tersebut didapat dinyatakan batal demi hukum, hal ini diperkuat berdasarkan pasal 1320 Bw yang menjelaskan bahwa prinsip dasar dari perjanjian tersebut adalah kesepakatan kedua belah pihak, apabila kedua belah



pihak sepakat maka itulah yang dilaksanakan kemudian jika perjanjian tersebut tidak teralisasi maka sudah jelas perjanjian tersebut dapat batal demi hukum ;

Menimbang bahwa Majelis juga menilai jika dilihat dari syarat Objektif dari suatu perjanjian didalam pasal 1320 BW jika dihubungkan dengan pemasalahan ini bahwa Penggugat sudah beretikad baik untuk membantu tergugat untuk meringankan beban didalam permasalahan finasialnya maka dituangkan dalam kesepakatan perjanjian jual beli rumah namun pihak tergugat tidak terbuka terhadap status tanah dan bangunan rumahnya yang saat itu sudah terikat didalam perjanjian dengan pihak turut tergugat dalam hal ini dengan diterbitkannya hak tanggungan artinya bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut sudah diagunkan kepada turut tergugat dan pihak tergugat berkewajiban untuk membayar cicilan kredit yang disepakati perbulannya sehingga dari kesepakatan perjanjian antara penggugat dan tergugat tidak memenuhi syarat objektif sehingga perjanjian jual beli rumah tersebut harus batal demi hukum ;

menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka sudah seharusnya untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin 2 untuk ditolak ;

menimbang bahwa terhadap petitum dari surat gugatan penggugat pada poin 3 Majelis Hakim menilai bahwa apa yang diminta oleh pihak penggugat pada petitum poin ini menyangkut mengenai Sita jamin terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di jalan Pitara Raya nomor 182 di RT 05 / RW 01 Kelurahan Pancoran Mas Kecamatan Pancoran mas Kota Depok Jawa Barat, hal ini juga dibuktikan berdasarkan pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh Majelis hakim pada jawab persidangan saat itu maka majelis hakim telah melihat memang benar ada objek tanah dan bangunan rumah tersebut namun berdasarkan pernyataan dari tergugat kepada penggugat yang tertuang juga didalam posita surat gugatan kemudian pihak penggugat juga mengakui juga terhadap pernyataan tergugat tersebut bahwa tanah dan bangunan rumah tersebut telah diagunkan oleh tergugat kepada pihak turut tergugat kemudian terhadap sertifikat hak milik dengan nomortelah juga diterbitkan Hak tanggungannya yaitu atas nama pihak turut tergugat maka terhadap objek ini tidak dapat dijatuhkan sita jamin hal ini diatur berdasarkan ketentuan Sema Nomor 5 Tahun 1975 tentang sita jamin yang menjelaskan bahwa setiap objek yang akan disita tidak boleh melampaui dengan nilai kerugian yang akan dituntut, artinya bahwa objek yang akan sita sangat jauh melebihi dari tuntutan



kerugian, maka berdasarkan pertimbangan hukum ini sudah seharusnya petitum pada poin ke 3 dari surat gugatan penggugat untuk ditolak ;

Menimbang bahwa terhadap petitum ke 4 Majelis Hakim menilai bahwa penggugat meminta kerugian material dari penggugat berupa uang sebesar Rp. 196.000.000 (seratus Sembilan puluh enam juta rupiah) yang telah diberikan kepada tergugat dalam bentuk pinjaman untuk dikembalikan kepada penggugat, terhadap permintaan ini jika dilihat dari rangkaian peristiwa hubungan hukum antara penggugat dan tergugat yang awalnya penggugat hendak membantu tergugat dalam hal persoalan keuangan dari tergugat saat itu dan tergugat juga memohon-mohon kepada penggugat untuk bisa dipinjamkan uang untuk kebutuhan dari tergugat sendiri, kemudian dengan sisi rasa kemanusiaan saat itu penggugat meminjamkan uang yang awalnya senilai Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan berlanjut kepada perjanjian jual beli rumah antara penggugat dengan tergugat dikarenakan tergugat tidak sanggup mengembalikan uang milik dari penggugat kemudian pada saat cicilan berjalan lalu tergugat mengatakan kalau rumah sudah di agunkan kepada pihak turut tergugat dan telah terbit hak tanggungan terhadap objek tanah dan bangunan rumah yang dijual tergugat kepada penggugat yang terletak di jalan Pitara raya nomo 182, dan penggugat juga meminta kepastian untuk jual beli rumah tersebut dengan cara menguasai sebagian rumah dari tergugat namun seluruh opsi tersebut ditolak oleh tergugat, dan tergugat menyampaikan kepada penggugat untuk dibatalkan perjanjian jual beli rumah yang terletak di jalan Pitara raya nomo 182 tersebut dan uang penggugat senilai Rp. 196.000.000 (seratus Sembilan puluh enam juta rupiah) akan dikembalikan tergugat kepada penggugat namun sampai saat ini belum juga dikembalikan ;

Menimbang bahwa Majelis menilai tergugat benar telah meminjam uang penggugat sebesar Rp. 196.000.000 (seratus Sembilan puluh enam juta rupiah) dan tergugat sudah mengakuinya dan tidak membantah hal ini dapat dilihat bahwa tergugat tidak mau membantah dalil-dalil gugatan dari penggugat karena tergugat tidak pernah hadir pada saat dipersidangan meskipun sudah dipanggil secara patut pada saat dipersidangan, kemudian Majelis menilai pada saat Majelis Hakim melaksanakan Pemeriksaan setempat untuk melihat objek tanah dan bangunan yang diminta untuk di letakkan sita jamin, dan saat itu Majelis Hakim bertemu didalam kios yang ditempati oleh tergugat untuk usahanya saat itu, artinya bahwa dengan sikap dan perbuatan tergugat yang tidak mau menghadiri persidangan merupakan sikap yang menerima apa pun bentuk keputusan dari pengadilan, dan Majelis menilai tergugat menerima dan

Halaman 30 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



tidak membantah dari surat gugatan penggugat maka Majelis menilai tergugat tidak memiliki etika baik untuk menyelesaikan permasalahannya dan sudah seharusnya tergugat mengembalikan uang yang sudah dipinjam dari penggugat sebesar Rp. 196.000.000 (seratus Sembilan puluh enam juta rupiah) tersebut ;

Menimbang bahwa pada petitum ke 4 ini penggugat juga meminta agar tergugat mengembalikan kerugian inmateril kepada penggugat sebesar Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) terhadap permintaan penggugat didalam petitum mengenai kerugian in materil ini Majelis menilai bahwa penggugat memberikan pinjaman kepada tergugat dimulai dari tahun 2017 dan saat itu penggugat juga seorang pedagang yang mencari nafkah untuk kebutuhan hidupnya dan didalam situasi itu penggugat berupaya untuk memenuhi cicilan tersebut yang saat ini sudah menjadi hutang piutang karena perjanjian pembelian rumah tersebut sudah dibatalkan dan apa yang menjadi usaha serta upaya yang dilakukan oleh penggugat tidak dihargai oleh tergugat dan tergugat begitu mudah menghindar tanpa memberikan solusi yang baik untuk kedua belah pihak, dan jika dinilai uang yang sudah diterima oleh tergugat sebesar sebesar Rp. 196.000.000 (seratus Sembilan puluh enam juta rupiah) tersebut sudah seharusnya penggugat mendapatkan manfaat dari uang yang sudah dipinjamkan kepada tergugat maka Majelis menilai untuk tuntutan kerugian in material yang dituntut oleh penggugat didalam surat gugatannya sebesar Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) sudah seharusnya untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa Majelis menilai berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka sudah seharusnya untuk petitum ke 4 dari surat gugatan penggugat pada poin sudah seharusnya dikabulkan dengan merubah redaksiaonal petitum tersebut seperlunya ;

Menimbang bahwa terhadap petitum yang ke 5 dari surat gugatan Majelis menilai bahwa uang dwangsom merupakan uang paksa dengan tujuan untuk mengingatkan pihak tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan serta bertujuan untuk azas kepastian hukum dan kemanfaatan maka sudah seharusnya untuk petitum dari ke 5 sudah seharusnya untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa untuk petitum dari surat gugatan penggugat pada poin 6 yaitu putusan serta merta Majelis Hakim berpendapat bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No : 03 Tahun 1978, tanggal 1 April 1978, walaupun telah dipenuhi syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat 1 HIR, janganlah

Halaman 31 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk



menjatuhkan putusan uitvoerbaar bij vooraad, putusan demikian yang sifatnya sangat exceptional hanyalah dapat dijatuhkan dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan dengan mengingat syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1975, yang syarat-syarat itu adalah :

- a. Apabila ada conservatoir beslag yang harga barang-barang yang disita tidak akan mencukupi untuk menutup jumlah yang digugat;
- b. Jika dipandang perlu dengan jaminan oleh pemohon eksekusi yang seimbang;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak ditemukan adanya hal-hal yang sifatnya mendesak (exceptional) dan tidak pernah ada penyitaan jaminan (conservatoir beslag) sebelumnya, dan selain itu juga berdasarkan Pasal 18 ayat 1 HIR, maka sudah seharusnya petitum kesepuluh gugatan Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan yang dimaksud, sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pokok gugatan Penggugat dikabulkan, sehingga Tergugat sebagai pihak yang kalah sudah seharusnya dibebani membayar biaya perkara yang akan disebutkan dalam amar putusan ini, sehingga dengan demikian petitum nomor 7 (tujuh) ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum dari gugatan penggugat hanya dikabulkan sebagian maka petitum nomor 1 (satu) beralasan hukum untuk ditolak ;

Memperhatikan Pasal 1320, KUH Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebahagian ;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 271.000.000.000,- (terbilang : dua ratus tujuh puluh satu juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :
 - a. **Kerugian Materiil sebesar : Rp. 196.000.000,-**
(terbilang: seratus Sembilan puluh enam juta rupiah)
 - b. **Kerugian Imateriil sebesar : Rp. 75.000.000,-**
(terbilang : tujuh puluh lima juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat Membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (terbilang : lima ratus ribu rupiah) per hari atas kelalaiannya melaksanakan dan/atau mematuhi putusan ini;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.680.000,00 (empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Kamis tanggal 26 Agustus 2022, oleh kami, Muhammad Iqbal Hutabarat, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H. dan Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk tanggal 29 Agustus 2022, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ema Nur Rahmawati, S.H.,M.H, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat maupun pihak turut tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H.

Muhammad Iqbal Hutabarat, S.H., M.H.

Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ema Nur Rahmawati, S.H.,M.H

Halaman 33 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2021/PN Dpk

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)



Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 75.000,-
3. Penggandaan	Rp. 35.000,-
4. Biaya Panggilan	Rp 3.230.000,-
5. PNBP	Rp. 40.000,-
6. Pemeriksaan Setempat	Rp1.250.000,-
7. Redaksi	Rp. 10.000,-
8. Meterai	Rp. 10.000,-

Jumlah Rp 4.680.000,-
(empat juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);