



PUTUSAN

Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Agus Budi Suharto**, beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan 8 No. 35 Rt.002 RW.003, Kel. Tamalanrea Jaya, Kec. Tamalanrea, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Andarias Suman, SH., MH. 2. Ahmad, SH. 3. Ahmad Tanali, SH. Para advokad-konsultan Hukum pada kantor ANDARIAS SUNAN & REKAN beralamat di Graha Mustika Ratu, Ground Floor, Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.74-75 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 256/PDT/ASR/IX/2021 tanggal 24 September 2021 sebagai **Penggugat I**;
2. **Edi Budiarto**, beralamat di Jl. Swadaya Kp. Tipar Mekarsari Rt. 003 RW.011, Mekarsari, Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Andarias Suman, SH., MH. 2. Ahmad, SH. 3. Ahmad Tanali, SH. Para advokad-konsultan Hukum pada kantor ANDARIAS SUNAN & REKAN beralamat di Graha Mustika Ratu, Ground Floor, Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.74-75 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 256/PDT/ASR/IX/2021 tanggal 24 September 2021 sebagai **Penggugat II**;
3. **Iwan Budi Santoso**, beralamat di Jl. Mampang Prapatan II Rt. 005 RW.003, Kel. Mampang Prapatan, Kec. Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Andarias Suman, SH., MH. 2. Ahmad, SH. 3. Ahmad Tanali, SH. Para advokad-konsultan Hukum pada kantor ANDARIAS SUNAN & REKAN beralamat di Graha Mustika Ratu, Ground Floor, Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.74-75 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Dpk



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

Nomor : 256/PDT/ASR/IX/2021 tanggal 24 September
2021 sebagai **Penggugat III;**

4. **Emmasri Thaib**, beralamat di Jl. Kalibata Pulo No.15 Rt. 003 RW.005,
Kel. Kalibata, Kec. Pancoran, Jakarta Selatan, dalam
hal ini memberikan kuasa kepada 1. Andarias Suman,
SH., MH. 2. Ahmad, SH. 3. Ahmad Tanali, SH. Para
advokad-konsultan Hukum pada kantor ANDARIAS
SUNAN & REKAN beralamat di Graha Mustika Ratu,
Ground Floor, Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.74-75
Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus
Nomor : 256/PDT/ASR/IX/2021 tanggal 24 September
2021 sebagai **Penggugat IV;**

5. **Jordi Anugrah Rizkito**, beralamat di Jl. Kalibata Pulo No. 15 Rt. 003
RW.005, Kel. Kalibata, Kec. Pancoran, Jakarta
Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.
Andarias Suman, SH., MH. 2. Ahmad, SH. 3. Ahmad
Tanali, SH. Para advokad-konsultan Hukum pada
kantor ANDARIAS SUNAN & REKAN beralamat di
Graha Mustika Ratu, Ground Floor, Jalan Jend. Gatot
Subroto Kav.74-75 Jakarta Selatan berdasarkan surat
kuasa khusus Nomor : 256/PDT/ASR/IX/2021 tanggal
24 September 2021 sebagai **Penggugat V;**

6. **Nidya Pramata Sari**, beralamat di Jl. Kalibata Pulo No. 15 Rt. 003
RW.005, Kel. Kalibata, Kec. Pancoran, Jakarta
Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.
Andarias Suman, SH., MH. 2. Ahmad, SH. 3. Ahmad
Tanali, SH. Para advokad-konsultan Hukum pada
kantor ANDARIAS SUNAN & REKAN beralamat di
Graha Mustika Ratu, Ground Floor, Jalan Jend. Gatot
Subroto Kav.74-75 Jakarta Selatan berdasarkan surat
kuasa khusus Nomor : 256/PDT/ASR/IX/2021 tanggal
24 September 2021 sebagai **Penggugat VI;**

7. **Nina Budi Retnowati**, beralamat di Jl. Kalibata Selatan Rt. 012
RW.009, Kel. Kalibata, Kec. Pancoran, Jakarta
Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.
Andarias Suman, SH., MH. 2. Ahmad, SH. 3. Ahmad

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Dpk



Tanali, SH. Para advokad-konsultan Hukum pada kantor ANDARIAS SUNAN & REKAN beralamat di Graha Mustika Ratu, Ground Floor, Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.74-75 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 256/PDT/ASR/IX/2021 tanggal 24 September 2021 sebagai **Penggugat VII;**

8. **Hery Budianto**, berkedudukan di Jl. Mampang Prapatan II Rt. 007 RW.003, Kel. Mampang Prapatan, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Andarias Suman, SH., MH. 2. Ahmad, SH. 3. Ahmad Tanali, SH. Para advokad-konsultan Hukum pada kantor ANDARIAS SUNAN & REKAN beralamat di Graha Mustika Ratu, Ground Floor, Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.74-75 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 256/PDT/ASR/IX/2021 tanggal 24 September 2021 sebagai **Penggugat VIII;**

Lawan:

1. **Wisnu Wibowo**, beralamat di Jl. Kramat Sentiong No. 49 A Jakarta Pusat, sebagai **Tergugat I;**
2. **Amelia Yuliawati**, beralamat di Jl. Persahabatan No. 63 Rt. 011 RW.004, Kel. Cipedak, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagai **Tergugat II;**
3. **Teuku Zulkifli**, beralamat di Kebon Kacang 33/2 Rt. 008 RW.004, Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat, sebagai **Tergugat III;**
4. **Siti Nurdjannah Darius, S.H Notaris/ppat**, beralamat tinggal di Jl. Raya Sawangan No. 21, Mampang, Kota Depok, Jawa Barat, sebagai **Tergugat IV;**
5. **Nikmah, S.H., M.H., Mkn, Notaris/ppat**, beralamat di Jl. Mustafa Hosai No. 8/77 Rt. 006 RW. 004, Kukusan, Kec. Beji, Kota Depok, Jawa Barat, sebagai **Tergugat V;**
6. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pertanahan/kepala Agraria Dan Tata Ruang Ri cq.**

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **250/Pdt.G/2021/PN Dpk**



Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok,
beralamat di Sektor Anggrek, Jl. Boulevard Raya, Kota Kembang, Kalimulya, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat, sebagai **Tergugat VI;**

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 8 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 13 Oktober 2021 dalam Register Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan hukum antara para Penggugat dengan para Tergugat berawal dari informasi Tergugat III (Teuku Zulkifli) yang menyatakan bahwa Tergugat I (Wisnu Wibowo) berkeinginan membeli tanah berikut bangunan rumah diatasnya seluas 297 M2 (dua ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) milik para Penggugat yang terletak atau dikenal setempat sebagai Perumahan Benteng Blok No.C5, RT.003/RW.002, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilodong, Kota Depok dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 01520/Kalibaru, Surat Ukur Nomor : 02126/Kalibaru/2018.
2. Bahwa kemudian dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara para PENGGUGAT dengan TERGUGAT I (Wisnu Wibowo) pada tahun 2018 tanpa tanggal dan bulan dengan nilai jual disepakati sebesar Rp.600.000.000.- (enam ratus juta rupiah). Adapun cara pembayaran dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing :
 - a. Tahap Pertama sebesar Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah)
 - b. Tahap Pertama sebesar Rp.250.000.000.- (duaratus lima puluh juta rupiah)
 - c. Tahap Pertama sebesar Rp.200.000.000.- (duaratus juta rupiah)
3. Bahwa selanjutnya dengan alasan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 01520/Kalibaru, Surat Ukur Nomor : 02126/Kalibaru/2018 harus diserahkan kepada pembeli, maka Tergugat I Wisnu Wibowo melalui Tergugat III Teuku Zulkifli meminta agar dibuat Perjanjian Perikatan Jual Beli secara resmi di kantor Notaris/PPAT sekaligus untuk menerima pembayaran tahap pertama.

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada saat para Penggugat menghadap Notaris/PPAT Siti Nurdjannah Darius, SH., tanggal 28 Desember 2018 Tergugat I Wisnu Wibowo tidak hadir hanya Tergugat III Teuku Zulkifli yang hadir bersama Amelia Yuliawati yang pada ketika itu diperkenalkan sebagai donatur Tergugat I. Para Penggugat sama sekali tidak curiga atas ketidak hadiran Tergugat I Wisnu Wibowo karena Tergugat III menyatakan tidak sempat lagi sibuk yang penting tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan serahkan sertifikat HGB nya supaya segera dilakukan pembayaran tahap pertama.
5. Bahwa ketika para Penggugat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di kantor Siti Nurdjannah Darius, SH Notaris/PPAT di Kota Depok, calon pembelinya belum dicantumkan dalam akta, tapi karena sudah ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan dengan Tergugat I Wisnu Wibowo, sehingga para Penggugat sama sekali tidak menaruh curiga apalagi didampingi Tergugat III Teuku Zulkifli sebagai orang kepercayaan Tergugat I.
6. Bahwa setelah para Penggugat selesai menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan menyerahkan asli sertifikat Hak Guna Bangunan No : 01520/Kalibaru, Surat Ukur Nomor : 02126/Kalibaru/2018, tanggal 28 Desember 2018 di kantor Siti Nurdjannah Darius, SH Notaris/PPAT di Kota Depok tersebut, kemudian para Penggugat menerima uang pembayaran tahap pertama sebesar Rp.125.000.000.- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dari Amelia Yuliawati disusul 3 (tiga) hari kemudian yakni tanggal 31 Desember 2018 menerima Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) juga diserahkan oleh Amelia Yuliawati.
7. Bahwa tanpa diduga para Penggugat, tanggal 21 Agustus 2019 TERGUGAT II Amelia Yuliawati mendatangi obyek tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Benteng Blok No.C5, RT.003/RW.002, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilodong, Kota Depok milik PARA PENGGUGAT tersebut dan memerintahkan kepada pengontrak rumah bernama NY. DAWIYAH untuk segera mengosongkannya dengan alasan rumah tersebut menjadi milik TERGUGAT II yang dibeli dari PARA PENGGUGAT, namun NY. DAWIYAH tidak memenuhi perintah TERGUGAT II akan tetapi NY. DAWIYAH justru menghubungi AGUS BUDI SUHARTO (PENGGUGAT I) melalui telepon.

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **250/Pdt.G/2021/PN Dpk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT tidak mengosongkan obyek tanah berikut rumah di atasnya yang dikontrakkan kepada NY. DAWIYAH, lalu kemudian TERGUGAT II mengirimkan Surat Teguran tertanggal 24 Agustus 2019 kepada AGUS BUDI SUHARTO (PENGGUGAT I) dan NY. DAWIYAH yang pada intinya meminta segera mengosongkan tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Perumahan Benteng Blok No.C5, RT.003/RW.002, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilodong, Kota Depok oleh karena sudah menjadi pemiliknya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 09550/Kalibaru tercatat atas nama TERGUGAT I, yang berasal dari perubahan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 01520/Kalibaru tercatat atas nama PARA PENGGUGAT dengan Surat Ukur Nomor : 02126/Kalibaru/2018.
9. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak menanggapi sama sekali perintah dari TERGUGAT II untuk mengosongkan tanah berikut bangunan rumah di atasnya tersebut, oleh karena dengan berdasarkan atas alasan bahwa PARA PENGGUGAT tidak mengenal dan tidak pernah bertransaksi sama sekali dengan pihak TERGUGAT II tentang membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah berikut bangunan rumah di atasnya seluas 297 M2 (dua ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Perumahan Benteng Blok No.C5, RT.003/RW.002, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, terlebih lagi untuk melakukan, membuat dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) oleh dan dihadapan TERGUGAT IV Siti Nurjdjannah Darius, SH selaku PPAT/Notaris di Depok.
10. Bahwa atas pengakuan TERGUGAT II sebagai pemilik tanah berikut bangunan rumah di atasnya tersebut, maka kemudian PARA PENGGUGAT melalui AGUS BUDI SUHARTO (PENGGUGAT I) mendatangi kantor TERGUGAT IV dengan meminta salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 28 Desember 2018 antara PARA PENGGUGAT dengan WISNU WIBOWO, namun betapa kagetnya PARA PENGGUGAT melihat Akta PPJB tersebut bernomor Nomor : 01 tanggal 03 Januari 2019, karena isi Akta PPJB yang tertulis sebagai pihak Pembeli adalah atas nama TERGUGAT II bukan atas nama WISNU WIBOWO dan demikian pula terhadap harga jual beli sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) TUNAI/LUNAS, BUKAN harga sebesar Rp.600.000.000,- (enam

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **250/Pdt.G/2021/PN Dpk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus juta rupiah) sebagaimana kesepakatan harga semula dengan WISNU WIBOWO.

11. Bahwa terhadap kejadian tersebut di atas, lalu PARA PENGGUGAT menanyakan tentang asli Sertifikat HGB No : 01520/Kalibaru yang diserahkan/dititipkan kepada TERGUGAT IV Siti Nurjdannah Darius, SH selaku PPAT/Notaris dan ternyata TERGUGAT IV telah menyerahkannya kepada TERGUGAT II Amelia Yulawati yang kemudian oleh TERGUGAT II melalui TERGUGAT V Nikmah,SH.,MH.,Mkn PPAT/Notaris di Kota Depok dilakukan proses Jual Beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II Amelia Yulawati dengan terbitnya Akta Jual Beli Nomor : 41/2019 tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan TERGUGAT V selaku PPAT di Depok, dimana PARA PENGGUGAT hingga saat ini tidak mendapatkan salinan aslinya.
12. Bahwa kemudian berdasarkan kekuatan dan modal salinan Akta Jual Beli Nomor 41/2019 tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan TERGUGAT V, maka TERGUGAT II Amelia Yulawati telah melakukan permohonan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut dari semula tercatat atas nama PARA PENGGUGAT menjadi tercatat atas nama TERGUGAT II dengan proses perubahan balik nama melalui TERGUGAT VI Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok-Jawa Barat.
13. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya seluas 297 M2 (dua ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Perumahan Benteng Blok No.C5, RT.003/RW.002, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilodong, Kota Depok antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 03 Januari 2019 (seharusnya tertanggal 28 Desember 2018 bersamaan para Penggugat menghadap PPAT) yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan TERGUGAT IV Siti Nurjdannah Darius,SH selaku PPAT/Notaris di Depok adalah tidak sah dan batal demi hukum, demikian pula terhadap turunan - turunannya.
14. Bahwa PARA PENGGUGAT melalui TERGUGAT IV yang telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sesungguhnya dan sebenarnya adalah dengan WISNU WIBOWO selaku Pembeli, sebagai kelanjutan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **250/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)



tangan tahun 2018, tapi kemudian direkayasa sedemikian rupa sehingga pembeli dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 03 Januari 2019 (yang seharusnya tanggal 28 Desember 2018) menjadi Amelia Yuliawati (Tergugat II) menyatakan sangat keberatan atas hasil rekayasa tersebut sehingga harus ditarik dari peredaran dan dinyatakan tidak sah.

15. Bahwa terbitnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 03 Januari 2019 tersebut adalah hasil rekayasa Tergugat I Wisnu Wibowo, Tergugat II Amelia Yuliawati, Tergugat III Teuku Zulkifli dan Tergugat IV Siti Nurdjannah Darius, SH.PPAT/Notaris di Kota Depok. Buktinya kesepakatan dengan Tergugat I Wisnu Wibowo nilai objek jual beli sebesar Rp.600.000.000.- (enam ratus juta rupiah) tapi dicantumkan dalam Akta hanya Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan itupun baru dibayar sebesar Rp.150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) namun dinyatakan lunas. Bukti rekayasa lainnya kalau sudah lunas kenapa dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kenapa tidak langsung Akta Jual Beli (AJB) saja. Para Penggugat menghadap PPAT/NOTARIS tanggal 28 Desember 2018 tapi Akta dibuat tertanggal 03 Januari 2019. Tergugat II Amelia Yuliawati sebelumnya belum pernah kenal dengan para Penggugat kecuali saat menyerahkan uang panjar yang diperkenalkan sebagai donator Tergugat I Wisnu Wibowo.
16. Bahwa ternyata rekayasa yang dilakukan T.I, T.II dan T.III berlanjut dengan menemui Tergugat V Nikmah, SH., MH., Mkn. Notaris/PPAT di Kota Depok untuk membuat Akta Jual Beli Nomor : 41/2019 tanggal 09 Mei 2019, dengan menggunakan PPJB hasil rekayasa yang dibuat oleh Tergugat IV Siti Nurdjannah Darius SH. Sesuai Akta Nomor : 1 tanggal 03 Januari 2019, tanpa kehadiran para Penggugat, padahal Penggugat tidak jauh, tinggal dihubungi lewat HP. segera menghadap PPAT/Notaris tersebut. Seharusnya Tergugat V lebih korektif dalam membuat AJB tersebut karena jelas di dalam PPJB Nomor : 1 tanggal 03 Januari 2019 sudah disebutkan objek jual beli sudah lunas dengan harga sebesar Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Kalau sudah lunas kenapa harus pakai PPJB, seharusnya sudah AJB. Sekiranya Tergugat V cukup hati-hati dan memperhatikan prosedur jual beli atas tanah dengan baik, tentunya Tergugat V tidak akan membuat Akta Jual Beli Nomor : 41/2019 tanggal 09 Mei 2019 tersebut. Karena tidak profesional dan tidak hati-hatinya



Tergugat V mengakibatkan para Penggugat sangat dirugikan, sehingga AJB yang dibuatnya harus dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum.

17. Bahwa Tergugat VI Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok juga tidak hati-hati dan tidak korektif dalam melakukan balik nama terhadap objek sertifikat nomor : Sertifikat HGB Nomor : 09550/Kalibaru atas nama AMELIA YULIAWATI/TERGUGAT II. Hanya berdasarkan PPJB hasil rekayasa dan AJB yang dibuat tidak semestinya. Seharusnya Tergugat VI sebelum membuat balik nama SGB dimaksud terlebih dahulu meninjau kondisi yang sebenarnya di lokasi objek sertifikat. Karena objek jual sertifikat sampai saat ini masih dalam penguasaan para Penggugat dan dikontrakkan kepada ibu NY. DAWIYAH. Para Penggugat terpaksa tetap menguasai objek jual karena Tergugat I Wisnu Wibowo sampai saat ini belum memenuhi kewajibannya membayar sisa nilai jual beli sebesar Rp.450.000.000.- (empat ratus lima puluh juta rupiah).
18. Bahwa sekiranya Tergugat VI Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok benar-benar mengikuti prosedur hukum dalam membuat balik nama sertifikat HGB tersebut, maka pasti tidak akan dibuatkan balik nama sertifikatnya karena jelas lain orang yang menguasai fisik dan lain yang memohonkan balik nama. Jelas objek sertifikat, cacat hukum dan cacat administrasi. Dengan adanya cacat hukum dan cacat administrasi tersebut, maka sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 09550/Kalibaru atas nama AMELIA YULIAWATI/TERGUGAT II sangat beralasan dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum.
19. Bahwa oleh karena Tergugat I Wisnu Wibowo jelas telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dimana objek jual beli disepakati lunas dalam jangka waktu 1 (satu) tahun dan sekarang sudah 3 (tiga) tahun berlalu, serta telah merekayasa PPJB Nomor : 1 tanggal 03 Januari 2019 dan Akta Jual Beli Nomor 41/2019 tanggal 09 Mei 2019, maka beralasan dan berdasar hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tahun 2018 antara para Penggugat dengan Tergugat I Wisnu Wibowo berikut segala turunannya dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum.
20. Bahwa untuk menjamin PARA PENGGUGAT tetap sebagai pemilik sah atas tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Perumahan Benteng Blok No.C5, RT.003/RW.002, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Cilodong, Kota Depok , maka para Penggugat memohon kepada Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Depok Cq. Majelis Hakim Yang Mulia memerintahkan TERGUGAT VI untuk membalik nama Sertifikat HGB Nomor : 09550/Kalibaru atas nama Amelia Yuliawati menjadi atas nama para Penggugat kembali.

21. Bahwa akibat perbuatan para Tergugat sehingga para Penggugat telah mengalami kerugian materil dan inmateril yakni sebagai berikut :

Kerugian materil : Yakni sertifikat HGB Nomor : 01520/Kalibaru atas nama para Penggugat yang telah berubah menjadi Sertifikat HGB Nomor : 09550/Kalibaru atas nama AMELIA YULIAWATI/TERGUGAT II senilai Rp.600.000.000.- (Enam ratus juta rupiah).

Kerugian inmateril : Yakni menjadi beban pikiran terus-menerus, merusak kenyamanan hidup, hilang kepercayaan dari teman dan sahabat, merusak kondisi kesehatan yang sulit dinilai dengan uang, namun untuk memudahkan Ketua/Majelis Hakim dalam mengadili perkara ditaksir sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah).

22. Bahwa agar gugatan PARA PENGGUGAT tidak sia – sia (illusoir) dan berdasarkan pada bukti – bukti yang otentik dan tidak dapat dibantah kebenarannya, dimana dikhawatirkan TERGUGAT II dapat mengalihkan, menjual, dan ataupun menggadaikan kepada pihak lain atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 09550/Kalibaru tercatat atas nama TERGUGAT II, maka PARA PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok Cq Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk meletakkan Sita Revindikatoir (Revindicatoir beslaag) terhadap Sertifikat HGB Nomor : 09550/Kalibaru atas nama Amelia Yuliawati tersebut.

23. Bahwa untuk menjamin putusan ini dapat dilaksanakan oleh para TERGUGAT maka para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok Cq. Majelis Hakim Yang Mulia membebaskan untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada para TERGUGAT secara tanggung renteng sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) secara tunai dan segera setiap hari apabila lalai melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewisjde).

24. Bahwa agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voerbaar Bij Voorraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi.

Berdasarkan dalil – dalil gugatan PARA PENGGUGAT di atas, maka memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok Cq Majelis Hakim Yang

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus dalam amarnya :

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tahun 2018 antara para Penggugat dengan Tergugat I Wisnu Wibowo tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum.
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 03 Januari 2019 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II Amelia Yulianti tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum.
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 41/2019 tanggal 09 Mei 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan TERGUGAT V tidak sah tidak mengikat dan batal demi hukum.
5. Menyatakan secara hukum Sertifikat HGB Nomor : 09550/Kalibaru atas nama AMELIA YULIANTI/TERGUGAT II adalah tidak sah, tidak mengikat dan batal demi hukum.
6. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT VI untuk membalik nama Sertifikat HGB Nomor : 09550/Kalibaru atas nama AMELIA YULIANTI/TERGUGAT II menjadi atas nama para Penggugat.
7. Menghukum para Tergugat membayar ganti rugi kepada para Penggugat secara tanggung renteng yakni :
Kerugian materil : Sebesar Rp.600.000.000.- (Enam ratus juta rupiah).
Kerugian immateril : Sebesar Rp.1000.000.000.- (satu milyar rupiah)
8. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- secara tanggung renteng setiap hari apabila lalai melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde).
9. Menghukum para TERGUGAT untuk melaksanakan putusan terlebih dahulu (Uit voerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum bantahan, banding dan kasasi.
10. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU, Apabila Ketua Pengadilan Negeri Depok Cq Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para Penggugat hadir kuasanya, Tergugat II hadir kuasanya Dwi Djuang Prastyanto,

Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH dan Achmad Sumarjoko, SH para Advokad dan penasihat hukum pada kantor Dwi Djuang & Co yang beralamat di Jl. Gandaria Ujung No. 40A RT.009 RW.02 Kelurahan jagakarsa Jakarta Selatan sedangkan Tergugat I telah dilakukan Pemanggilan, namun tidak pernah hadir ataupun memerintahkan kuasanya untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan tertanggal 21 Oktober 2021, Panggilan Tertanggal 16 November 2021, dan Panggilan umum melalui kantor walikota Depok tertanggal 14 Maret 2022, serta Panggilan umum melalui kantor walikota Depok tertanggal 20 April 2022. Tergugat III telah dilakukan Pemanggilan, namun tidak pernah hadir ataupun memerintahkan kuasanya untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan tertanggal 21 Oktober 2021, Panggilan Tertanggal 16 November 2021, dan Panggilan tertanggal 17 Desember 2021. Tergugat IV telah dilakukan Pemanggilan, namun tidak pernah hadir ataupun memerintahkan kuasanya untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan tertanggal 18 Oktober 2021, Panggilan Tertanggal 16 November 2021, dan Panggilan tertanggal 13 Desember 2021. Tergugat V telah dilakukan Pemanggilan, namun tidak pernah hadir ataupun memerintahkan kuasanya untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan tertanggal 18 Oktober 2021, Panggilan Tertanggal 16 November 2021, dan Panggilan tertanggal 13 Desember 2021. Tergugat VI telah dilakukan Pemanggilan, namun tidak pernah hadir ataupun memerintahkan kuasanya untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan tertanggal 15 Oktober 2021, Panggilan Tertanggal 22 November 2021, dan Panggilan tertanggal 17 Desember 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 250/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 terhadap gugatan para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II memberikan jawaban tertanggal 14 Juni 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1.1. Gugatan Tidak Jelas (Obscuur Libel);

Bahwa Para Penggugat di dalam Posita pada halamam 2 Gugatannya menjelaskan tentang Perbuatan Melawan Hukum yaitu Tergugat I , Tergugat II ,Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sedangkan perihal gugatannya Penggugat **adalah Wanprestasi** , sehingga dalam antara posita Surat gugataan denagn perihal adalah yang berbeda sehingga hal demikian dapatlah disebut **gugatan kabur /tidak jelas (obsecure libel)**

Bahwa dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam **Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001** dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri. Gugaatan yang demikian sudah sepatutnya untuk ditolak dan/atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

1.2. Gugatan Kurang Pihak (Plorium Littis Consurtium).

Bahwa Para Penggugat Tidak menghadirkan Siti Dawiyah yang menempati rumah dan Tanah milik Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara *Aqou*. sehingga dengan demikian perkara tersebut menjadi kurang pihak

II. DALAM POKOK PERKARA.

2.1. Bahwa seluruh dalil dalil yang terurai dalam ekksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini,

2.2. BahwaTergugat menolak secara tegas seluruh dalil dalil dari Penggugat seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas, perlu Tergugat II sampaikan kronologis tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas sebagai berikut :

- Bahawa berawal Tergugat II diberi tahu oleh Tergugat III
- (Teuku Zulkifli) kalau ada yang mau jual rumah yang berlokasi di Jl. Perumahan Benteng Blok C.5 Rt,Rw 003/002 kelurahan Kalibaru Kecamatan Cilodong Kota Depok, Jawa Barat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa kemudian Tergugat II bersama suami melihat rumah yang akan dijual tersebut dan Tergugat III mengambil kunci rumah tersebut.
- Dimana salah satu Para Penggugat menawarkan harga seharga Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), namun Tergugat II hanya mampu dengan harga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- dan Para Penggugat akhirnya setuju di harga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- bahwa kemudian ditentukan jadwal waktu transaksinya di kantor Notaris Siti Nurjanah Darius , SH (Tergugat IV)
- Bahwa sebelum Tergugat II datang dimana Para Penggugat sudah berada di kantor Notaris Siti Nurjanah Darius, SH. Tergugat IV)
- Bahwa Tergugat II Setelah membaca PPJB tertulis harga Rumah dan tanah seharga Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)
- bahwa kemudian Tergugat II keberatan jika harga Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) tersebut
- bahwa Tergugat II membatalkan transaksi tersebut karena tidak sesuai dengan kesepakatan awal
- kemudian sewaktu Tergugat II ingin pulang ditahan oleh salah satu Penggugat, Para Penggugat akan berdiskusi dengan Para Ahli waris (Para Penggugat)
- setelah Para Penggugat berdiskusi dengan Para Penggugat setuju nilai harga transaksi jual beli tersebut sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- Bahwa kemudian oleh Tergugat IV (Notaris) mengatakan agar Para Penggugat untuk membuat surat Pernyataan tentang harga tersebut agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari
- Kemudian salah satu Para Penggugat diminta oleh Tergugat IV untuk membuat surat pernyataan tentang harga jual tanah dan rumah dengan menulis tangan nya sendiri dan disaksikan oleh Tergugat II dan ditanda tangani oleh Para Penggugat

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **250/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)



- kemudian setelah dari kantor Tergugat IV (Notaris), Tergugat II dan Penggugat pergi ke Bank BCA untuk dilakukan pembayaran jual beli yaitu dengan rincian yaitu Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dan Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah)
- Dan sisa nya Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) diserahkan kepada salah satu pihak Para Penggugat
- sehingga total uang yang diterima oleh Para Penggugat Sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- Dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dibayar lunas
- Dan kemudian Tergugat II, membuat Akta Jual Beli di Kantor PPAT Nikmah, SH, MH, MKn (Tergugat IV) dan sekaligus memproses balik nama sertifikat menjadi atas nama Tergugat II (Amelia Yuliawati)

- 2.3. Bahwa pernyataan Para Penggugat adalah Pengakuan Bahwa rumah yang telah dijualnya yang oleh Para Penggugat telah dikontrakan kembali oleh Para Penggugat (butir 8 halaman 8) sehingga Para Pengugat telah Melakukan Suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Tergugat II .
- 2.4. Bahwa dalam Butir 9 dimana Para Penggugat tidak menanggapi somasi dari Tergugat II yang telah membeli tanah dan Rumah yang telah dijual nya oleh Para Pengugat di hadapan PPAT Siti Nurjanah Darius , SH (Tergugat IV)
- 2.5. Bahwa dengan tidak menanggapi Somasi dari Tergugat II. dimana Para Penggugat Telah mengkontrakan Rumah yang telah di jual nya kepada Tergugat II adalah suatu Itikad buruk dari Para Penggugat sehingga dengan demikian Para Penggugat adalah layak menurut hukum dinyatakan telah **Melakukan Perbuatan Melawan Hukum**
- 2.6. Bahwa Tergugat II Mesomier Para Penggugat yang mendalilkan (butir 15 halaman 7) Bahwa Tergugat II telah merekayasa Akte Perjanjian Bersama Tergugat I. Tergugat III dan Tergugat IV
- 2.7. Bahwa atas perbuatan tersebut Tergugat II melaporkan Para Penggugat ke Polresta Depok dengan pasal 385 KUHP dan sekarang masih dalam proses tahap penyidikan.

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **250/Pdt.G/2021/PN Dpk**



III. DALAM REKONPENSI

- 3.1. Bahwa TERGUGAT II dalam Kompensi sekarang kedudukan sebagai PENGGUGAT dalam Rekonpensi akan mengajukan gugatan balasan terhadap PARA PENGGUGAT Kompensi yang sekarang kedudukannya sebagai PARA TERGUGAT Rekonpensi.
- 3.2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi, dalam pokok perkara (dalam kompensi) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan secara mutatis mutandis dalam rekonpensi ini.
- 3.3. bahwa atas tindakan Para Penggugat Kompensi menyewakan /kontrak rumah milik Tergugat II kepada Sdr. Siti Dawiyah, dimana Tergugat II mengalami kerugian baik materiil maupun kerugian immaterial, dengan rincian sebagai berikut

3.3.1 **Kerugian Materiil**

Para Penggugat menyewakan rumah dan tanah milik Tergugat I kepada Sdr. Siti Dawiyah asumsi pertahun Rp.20.000.000,- selama 2 (dua) tahun sehingga kerugian Tergugat I sebesar Rp.40.000.000,-

3.3.2 **Kerugian Immaterial**

Bahwa akibat permasalahan ini mengakibatkan PENGGUGAT REKONPENSI / TERGUGAT II Kompensi menjadi tidak tenang dan pikirannya terusik sehingga mengganggu produktivitas kerja sehari-hari, dan kesemuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Pemohonan Putusan Provisionil

Berdasarkan pada uraian diatas dan bukti-bukti yang disampaikan pada Majelis Yang Mulia mohon diputuskan agar rumah yang jadi sengekata yaiu Perumahan Benteng Blok C5 Rt. 003 Rw.002 Kelurahan Kalibaru Kecamatan Cilodong Kota Depok dikosongkan dan segera Siti Dawiyah agar keluar dari rumah yang jadi bahan sengeketa;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberi keputusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari TERGUGAT II. untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvenkelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima seluruh jawaban dari TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvenkelijk Verklaard);
3. Menyatakan Akta PPJB Nomor 01 tanggal 03-01-2019 yang dibuat Notaris PPAT Kota Depok Siti Nurjannah, SH dan AJB No.41/2019 oleh PPAT Nikmah, SH, MH, Mkn teratnggal 9 Mei 2019 serta balik nama sertifikat No, 9550 /Kalibaru atas nama Amelia Yuliawati sah Menurut Hukum
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI

1. Menerima Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan siapa saja yang menempati untuk mengkosongkan Rumah dan tanah yang berlokasi di JL. Perumahan Benteng Blok C.5 Rt,Rw 003/002 kelurahan Kalibaru Kecamatan Cilodong Kota Depok, Jawa Barat
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar kerugian secara materiil sebesar Rp. 40.000,000,- (empat puluh juta rupiah dan kerugian immateriil sebesar sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
4. Membebaskan biaya perkara menurut ketentuan hukum. kepada Penggugat dalam Konpensi/ Tergugat dalm Rekonpensi.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonpensi Mohon putusan yang seadil adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Kuasa Tergugat II Kuasa para Penggugat menanggapi dalam replik tertanggal 28 Juli 2022 dan terhadap replik dari Kuasa Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II menanggapi dalam duplik tertanggal 16 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy surat-surat, sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy sertifikat Hak Guna bangunan No.01520, Surat Ukur No.02126/Kalibaru 2018 seluas 297M2 atas nama Para Penggugat, Bukti P-1;
2. Foto copy Surat Tanda Terima Penyerahan Kunci Rumah tertanggal 31 Desember 2018 dari sdr. Agus Budi kepada Teuku Zulkifli (Tergugat III) BUKti P-2;
3. Foto copy Surat tanda terima Penyerahan Uang dibuat dua lembar bermaterai cukup tertanggal 31 Desember 2018 yang menerima Agus Suharto, Nina Budi Retnowati dan yang menyerahkan Teuku Zulkifli (Tergugat III), BUKti P-3;
4. Foto copy Surat Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) tanpa tanggal dan bulan tahun 2018 antara Para Penggugat dengan Tergugat1 Wisnu Wibowo, Bukti P-4;
5. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No.1 tertanggal 3 Januari 2019 yang dibuat dan dihadapan Tergugat IV Siiti Nurdjannah darius, SH. Notaris PPAT Kota Depok Jawa Barat, BUKti P-5;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2019 yang terletak di Perum Benteng C/5 Rt/Rw 003/002, Kelurahan Kalibaru, Cilodong Depok Jawa barat atas nama Emmasri Thaib, Bukti P-6;

Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, dan P4 berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Tergugat II, kemudian foto copy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Para Penggugat didalam persidangan menyampaikan bahwa tidak akan mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy surat sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No.01 tahun 2019 tertanggal 03-01-2019, Bukti TII-1;
2. Foto copy Surat Pernyataan tentang Transaksi Objek tanah dengan harga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dibuat oleh Para Penggugat, Bukti TII-2;
3. Foto copy Akta Jual Beli No.41 tahun 2019, Bukti TII-3;

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **250/Pdt.G/2021/PN Dpk**



4. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.9550 Kel. Kalibaru, BUKti TII-4;
5. Foto copy Laporan POLisi Polres Depok No.STPLP/2021/K/IX/2019/Kota Depok, Bukti TII-5;
6. Foto copy Rekening Koran Milik Tergugat II, BUKti TII-5;
7. Kunci Rumah, Bukti TII-7;
8. Foto copy Foto rumah, Bukti TII-8;

Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-2, dan TII-8 berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, kemudian foto copy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa merujuk pada materi dari Pasal 150 H.I.R dan subtansi dari SEMA No.7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, dalam perkara perdata yang berkaitan dengan objek tahah harus dilakukan pemeriksaan setempat, dan dalam perkara ini baik Kuasa para Penggugat maupun Kuasa Tergugat II menyampaikan tidak akan melakukan pemeriksaan setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Kuasa para Penggugat dan Kuasa Tergugat II, telah mengajukan kesimpulan tertanggal 18 Oktober 2022, selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah dimuat dalam pertimbangan dalam putusan ini :

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM KONPENSI:

II. DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagai mana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II, di dalam jawabannya, disamping menyangkal dalil-dalil gugatan para Penggugat dalam surat gugatan, telah pula mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II mengajukan eksepsi tentang :

1. eksepsi gugatan tidak jelas (obscuur libel);



2. eksepsi gugatan kurang pihak (plorium litis consurtium);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama yang menyatakan gugatan tidak jelas (obscuur libel) dimana Kuasa Tergugat II mendalilkan sebagai berikut, bahwa Para Penggugat di dalam Posita pada halamam 2 Gugatannya menjelaskan tentang Perbuatan Melawan Hukum yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sedangkan perihal gugatannya Penggugat **adalah Wanprestasi**, sehingga dalam antara posita Surat gugataan dengan perihal adalah yang berbeda sehingga hal demikian dapatlah disebut **gugutan kabur /tidak jelas (obsecure libel)**;

Bahwa dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam **Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001** dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Menimbang, bahwa terhadap ekspsi pertama tersebut, Kuasa para Penggugat menanggapi dalam replik yang pada pokoknya menyatakan, bahwa eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT II terkait dengan Gugatan Tidak Jelas adalah tidak benar, oleh karena TERGUGAT II tidak secara jelas dan cermat membaca, menelaah dan memahami materi dari dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang semestinya cukup sederhana bahasa dan kronologis peristiwa hukumnya dari **“PERIHAL”** gugatan PENGGUGAT;

Perbuatan Wanprestasi yang terjadi sangat jelas dan terang, kemudian melakukan tindakan hukum atas dasar Wanprestasi maka, berakibat tidak sah dan batal perbuatan hukum selanjutnya dan produk hukum yang dihasilkannya;

Menurut PENGGUGAT, dimana TERGUGAT II seolah – olah bersikap tidak memahami dan sekaligus mencoba menggiring dalam uraian dalil - dalilnya yang mendalilkan bahwa Posita gugatan PENGGUGAT dengan Perihalnya berbeda atau tidak sesuai adalah dalil yang sangat keliru;

Yang sebenarnya dan tepat adalah antara Perihal dan Materi Gugatan PENGGUGAT sudah sinkron, tepat, benar dan dengan saling berkaitan tidak bertentangan.

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Kuasa para Penggugat, Kuasa Tergugat menanggapi dalam duplik, bahwa Para Penggugat di dalam Posita pada halamam 2 **Gugatannya menjelaskan tentang Perbuatan Melawan**



Hukum yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI **sedangkan perihal gugatannya Penggugat adalah Wanprestasi**, sehingga dalam antara posita Surat gugatan denagn perihal adalah yang berbeda dengan demikian dapatlah disebut **gugatan kabur /tidak jelas (obscure libel)**;

Bahwa dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam **Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001** dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama dari Kuasa Tergugat II, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa untuk mengetahui perkara ini merupakan perbuatan wanprestasi atau merupakan perbuatan melawan hukum tidak serta merta dapat dilihat dari judul gugatan Penggugat saja akan tetapi diperlukan pembuktian terlebih dahulu karena jika mengacu kepada judul gugatan saja terlalu prematur dalam menyimpulkan suatu gugatan, gugatan akan diketahui dengan jelas dan terang setelah memeriksa bukti surat dan mendengar keterangan saksi, oleh karena pembuktian belum dilakukan, sehingga gugatan belum jelas apakah gugatan wanprestasi atau penggabungan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, berdasarkan pertimbangan hukum tersebut terhadap eksepsi pertama dari kuasa Hukum Tergugat II harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua dari Kuasa Tergugat II yang menyatakan eksepsi gugatan kurang pihak (plorium litis consurtium), dimana Kuasa Tergugat II mendalilkan, bahwa Para Penggugat Tidak menghadirkan Siti Dawiyah yang menempati rumah dan Tanah milik Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara *Aqou* . sehingga dengan demikian perkara tersebut menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua dari Kuasa Tergugat II tersebut, Kuasa Para Penggugat menanggapi dalam replik yang pada pokoknya bahwa eksepsi TERGUGAT II mengenai gugatan PENGGUGAT adalah Kurang Pihak karena, PENGGUGAT tidak menarik atau menghadirkan SITI DAWIYAH dalam perkara a quo sebagai pihak adalah eksepsi yang keliru dan tidak tepat karena, SITI DAWIYAH tidak ada hubungan hukum sama sekali tentang jual beli obyek perkara baik terhadap PENGGUGAT maupun TERGUGAT II dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat lainnya. Oleh karena itu beralasan hukum eksepsi-eksepsi TERGUGAT II patut secara hukum untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat menanggapi dalam duplik yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat Tidak menghadirkan Siti Dawiyah yang menempati rumah dan Tanah milik Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara *Aqou*. sehingga dengan demikian perkara tersebut menjadi kurang pihak, Bahwa Siti Dawiyah telah mengontrak dari Pengugat, dimana Penggugat telah menjual rumah Kepada Tergugat II dan kemudian di kontrakan lagi kepada Siti Dawiyah, Bahwa Siti Dawiyah harus mengetahui status rumah tersebut yang dihuninya telah terjadi sengketa di pengadilan dan rumah yang dihuni nya adalah milik Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli N0.41/2019 dan sertifikat Hak Milik 9550 atas nama Tergugat II Amelia Yulawati, kekurangan pihak tersebut bahwa Siti Dawiyah tersebut harus dimasukan menjadi pihak karena. Siti Dawiyah tersebut akan harus mengetahui kalau Siti Dawiyah tersebut telah mengontrak dari bukan pemilik dan **harus dihukum untuk keluar dari rumah yang menjadi sengketa tersebut;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua yang diajukan oleh Kuasa Tergugat II tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa oleh karena para Penggugat secara tidak langsung dalam repliknya membenarkan ada orang lain yang menempati dirumah yang menjadi objek perkara yang bernama Siti Dawiyah dan dalam perkara ini tidak ditarik sebagai pihak karena alasan tidak ada hubungannya dalam jual beli sehingga pengakuan tersebut merupakan suatu hal yang tidak dibutuhkan pembuktian lebih lanjut walaupun ada atau tidaknya kaitannya dengan jual beli akan tetapi Siti Dawiyah saat ini yang menempati rumah yang menjadi objek perkara, selain itu pula oleh karena dalam perkara ini baik Kuasa Para Penggugat ataupun Kuasa Tergugat II sama-sama sepakat tidak menginginkan untuk dilakukan pemeriksaan setempat, Maka terhadap eksepsi mengenai kurang pihak dari Kuasa Tergugat II patut untuk dikabulkan;

III. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa seluruh pertimbangan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Kuasa Tergugat II, telah dinyatakan dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan memeriksa dan memutus

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **250/Pdt.G/2021/PN Dpk**



pokok perkara dalam perkara *a quo* dan oleh karena itu gugatan dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);

IV. DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Kuasa Tergugat II dikabulkan dan pokok perkara belum dilakukan pemeriksaan dan gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*), dengan demikian terhadap gugatan rekonsensi dari Tergugat konvensi/Penggugat rekonsensi belum dilakukan pemeriksaan pula dengan demikian terhadap gugatan rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);

V. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Kuasa Tergugat II dikabulkan dan gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*), maka mengenai biaya perkara harus dibebankan kepada pihak yang kalah sesuai ketentuan Pasal 181 HIR, dengan demikian kepada para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini tetap terlampir dalam berkas perkara;

Memperhatikan ketentuan hukum acara perdata, Perma 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi dipengadilan, Undang-undang serta peraturan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

I. DALAM KONPENSI:

II. DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Kuasa Tergugat II;

III. DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);

IV. DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan gugatan rekonsensi dari Tergugat konvensi/Penggugat rekonsensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);

V. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum para Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp4.058.000 (empat juta lima puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Kamis, tanggal 20 Oktober 2022, oleh kami, Fausi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nartilona, S.H., M.H. dan Ahmad Adib, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 250/Pdt.G/2022/PN Dpk tanggal 21 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 25 Oktober 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Fausi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nartilona, S.H., M.H. dan Andry Eswin Sugandhi Oetara, S.H., M.H. tersebut, Edi Sofyan, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nartilona, S.H., M.H.

Fausi, S.H., M.H.

Andry Eswin Sugandhi Oetara, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Edi Sofyan, S.H.

Perincian biaya :

Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
Penggandaan	: Rp	60.000,-
Biaya panggilan	: Rp.	3.803.000,-
PNBP	: Rp.	70.000,-
Meterai	: Rp.	10.000,-
Redaksi	: Rp.	10.000,-
Jumlah	: Rp4.058.000	(empat juta lima puluh enam ribu rupiah);

Halaman 24 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor **250/Pdt.G/2021/PN Dpk**