



PUTUSAN
NOMOR 263/PDT/2021/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Awud Saleh, bertempat tinggal di Pondok Ungu Permai Sektor V Blok O1 No. 12, RT. 009/RW.027, Kel. Bahagia, Kec. Babelan, Kabupaten Bekasi, yangselanjutnya disebut sebagai Pembanding I semulaTergugat I ;
2. PT. Bank Mandiri Tbk KCP Pondok Ungu Permai Bekasi, beralamat Pondok UnguPermai Blok. EE1 No. 1, Kaliabang Tengah, Bekasi Utara, Kota Bekasi,dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lasbani Dwi Pamungkas, SH Dkk berdasarkan surat kuasa Nomor 003/SK.SAM.LGL/2021 tertanggal 11Januari 2021, yang selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Tergugat II ;

L a w a n

1. Mafuli, bertempat tinggal di PUP Sektor V Blok O18 No. 20 RT.002/RW.027,Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, dalam halini memberikan kuasa kepada Zulkifli H Damanik, S.H., dan Syaiful AZ,S.H., Advokat-Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Zulkifli – Syaiful &Rekan, beralamat di Jl. Flamboyan C/30, Kelurahan Bahagia, KecamatanBabelan, Kabupaten Bekasi berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal5 Oktober 2020 dan tanggal 18 Mei 2021 yang selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;
2. Notaris/PPAT Ny. Rosita Siagian, beralamat di Beralamat Di Jl. Jend Ahmad Yani No. 14, Blok B-22 Bekasi Mas, yang selanjutnya disebut sebagaiTurut Terbanding I semulaTergugat III;
3. Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi beralamat di Komp. Lippo Cikarang Blok B4, Jl Daha, Cibatu, Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi,dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu Riyanto S. Tosse.S.Sit .Msi dkk sesuai Surat kuasa Nomor 1170/SK/XI/2020

Halaman 1 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



tanggal 16 November 2020 yang selanjutnyadisebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 263/PDT/2021/PT.BDG tanggal 28 Mei 2021 tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim;
2. Penetapan Majelis Hakim Nomor 263/PDT/2021/PTBDG tanggal 31 Mei 2021 tentang Penetapan Hari Sidang;
3. Berkas perkara (secara elektronik) Nomor 276/Pdt.G/2020/PN.Ckr. dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 27 Oktober 2020 dalam Register Perkara Nomor 276/Pdt.G/2020/PN Ckr, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

I KRONOLOGIS :

1. Bahwa pada bulan Oktober 2016 Penggugat selaku pemilik atas sebidang tanah dan bangunan (rumah) terletak di PUP Sektor V Blok. O 18 No. 20 RT.002/RW.027, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 a/n Mafuli (Bukti P-1) berniat menjual rumahnya lalu memasang plang disamping rumah Penggugat.
2. Bahwa pada tanggal 13 November 2016 Tergugat I datang ke rumah Penggugat dengan alasan berniat membeli rumah Penggugat dan menanyakan berapa harganya dan harga rumah yang ditawarkan Penggugat senilai Rp. 330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan menjelaskan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 a/n Mafuli (Penggugat) sedang diagunkan pada Bank HIK Syariah.
3. Bahwa Tergugat I kembali mendatangi Penggugat pada tanggal 15 Nopember 2016 untuk negosiasi harga rumah Penggugat dan menjelaskan jika Tergugat I serius ingin membeli rumah Penggugat karena Tergugat I juga sedang memasarkan rumahnya yang terletak di Komp. DepTan Jl.

Halaman 2 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jagung Raya No. 224 RT. 005/RW.019, Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara, jadi nantinya Tergugat I akan membayar rumah Penggugat dari hasil penjualan rumah Tergugat I ditambah pinjaman uang, ketika itu belum terjadi kesepakatan harga .

4. Bahwa kedatangan Tergugat I berlanjut pada tanggal 16 November 2016 dengan maksud untuk memastikan Penggugat bahwa Tergugat I benar-

5. benar berniat membeli rumah Penggugat sebab pengakuan Tergugat I

rumahnya yang terletak di Komp. Departemen Pertanian Jl. Jagung Raya No. 224 RT. 005/RW.019, Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara sudah ada pembelinya dan ia sudah menerima panjar atas penjualan rumahnyasedangkan transaksi jual beli dan pelunasan pembayaran rumah Tergugat I pada tanggal 24 November 2016.

6. Bahwa mengenai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 atas nama Penggugat yang sedang diagunkan Penggugat di bank HIK Syariah, Tergugat I menyanggupi untuk melunasi sisa angsurannya dengan maksud agar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 dapat diambil sehingga akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat I bisa terwujud.

7. Bahwa upaya Tergugat I berhasil meyakinkan Penggugat dengan janji-janjinya sehingga Penggugat merasa yakin dan percaya pada Tergugat I sehingga terjadi kesepakatan dengan cara pembayaran Tergugat I akan menjual rumahnya yang terletak di Komp. Departemen Pertanian Jl. Jagung Raya No. 224 RT. 005/RW.019, Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara, melunasi angsuran kredit SHM No. 9751 yang berada di bank HIK Syariah dan uang hasil dari pinjaman dari pihak ke-3 (tiga) yang akan diserahkan kepada Penggugat pada tanggal 24 November 2016, harga objek jual beli rumah Penggugat sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) Nett artinya semua beban pajak-pajak, biaya notaris dan biaya adminitrasi lainnya ditanggung oleh Tergugat I.

8. Bahwa karena telah tercapainya kesepakatan Tergugat I meminta dokumen kelengkapan surat-surat kepada Penggugat lalu diberikan foto copynya yang akan digunakan untuk pembuatan akta jual beli. Ketika itu Penggugat menawarkan Notaris/PPAT yang dikenalnya tapi ditolak oleh

Halaman 3 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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)



Tergugat I sebab semuanya termasuk notaris/PPAT sudah disiapkan oleh Tergugat I.

9. Bahwa atas permintaan Tergugat I pada tanggal 18 November 2016 Penggugat dan Tergugat I pergi ke kantor Tergugat III yang menurut Tergugat I hendak dibuatkan akta jual beli. Setibanya di kantor Tergugat III, Penggugat dan Tergugat I masih menunggu teman Tergugat I dan setelah teman Tergugat I datang maka Penggugat dan Tergugat I masuk ke kantor Tergugat III dan menunggu di ruang tunggu sementara teman Tergugat I masuk ke dalam ruangan kerja Tergugat III. Beberapa lama kemudian Tergugat III menemui Penggugat dan Tergugat I sambil menyodorkan surat untuk ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Penggugat tidak tahu apa isi surat itu dan selaku penjual Penggugat merasa aneh karena Tergugat III tidak menanyakan sebagaimana lazimnya prosedural suatu transaksi jual beli.

10. Bahwa setelah itu teman Tergugat I meminta print out kepada Penggugat mengenai berapa besar sisa angsuran pembayaran pada bank HIK Syariah guna dilunasi untuk pengambilan SHM No. 9751 di bank HIK Syariah dan sesudah print out sebesar Rp. 116.923.000 (seratus enam belas juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah) didapat lalu Penggugat serahkan kepada teman Tergugat I yang sudah menunggu di rumah Tergugat I.

11. Bahwa tanggal 22 November 2016 atas kehendak Tergugat I, Penggugat dan Tergugat I mendatangi kantor bank HIK syariah untuk pelunasan angsuran atas SHM No. 9751 a/n Mafuli dan setelah dibayar (bukti P-2) yang dibayar oleh teman Tergugat I kemudian SHM No. 9751 (bukti P-1) diperlihatkan oleh bank HIK Syariah kepada Penggugat lalu bank HIK Syariah mengeluarkan surat keterangan lunas (bukti P-3) dan surat berita acara serah terima dokumen (bukti P-4) selanjutnya sesudah memastikan SHM No. 9751 a/n Mafuli teman Tergugat I minta agar Penggugat menyerahkan sertifikat padanya, setelah itu Penggugat pulang ke rumah.

12. Bahwa setelah kemudian diketahui SHM No. 9751 a/n Mafuli (bukti P-1) yang berada pada kawan Tergugat I sudah diserahkan kepada Tergugat III pada tanggal 22 November 2016 (bukti P-5).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa sore harinya tanggal 22 November 2016 Tergugat I berkunjung ke rumah Penggugat untuk menjelaskan uang pengambilan SHM No. 9751 di bank HIK syariah adalah hasil pinjaman dari Tergugat II, jadi menurut Tergugat harga rumah Penggugat akan dikurangi dengan biaya pengambilan sertifikat di bank HIK Syariah, menurut Tergugat I pengambilan sertifikat adalah bentuk keseriusan Tergugat I atau seperti tanda uang muka dan Penggugat menanyakan bagaimana dengan pembayaran rumahnya dan dijawab Tergugat I jika ia masih menunggu pelunasan pembayaran rumahnya di Komp. DepTan Jl. Jagung Raya No. 224 RT. 005/RW.019, Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara tanggal 24 November 2016.

14. Bahwa tanggal 27 November 2016 Tergugat I datang ke rumah Penggugat memberitahu jika rumahnya yang terletak di Komp. DepTan Jl. Jagung Raya No. 224 RT. 005/RW.019, Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara batal dibeli oleh pembelinya dan Tergugat I akan menjual lagi kepada pembeli yang baru. Dengan demikian Tergugat I telah ingkar janji.

15. Bahwa Penggugat menaruh curiga kepada Tergugat I karena janji Tergugat I yang akan melunasi pembayaran rumah Penggugat dari uang hasil pelunasan penjualan rumah Tergugat I ternyata batal dibeli orang kemudian Penggugat mendatangi Tergugat II untuk menanyakan tentang SHM No.

9751 a/n Penggugat dan diperoleh penjelasan bahwa SHM No. 9751 a/n Mafuli (bukti P-1) pada tanggal 18 November 2016 sudah dijadikan agunan pinjaman KUR oleh Tergugat I pada Tergugat II sesuai Berita Acara Serah Terima Dokumendari Awud Saleh kepada bank mandiri tanggal 18 November 2016 (bukti P-7) dan Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 antara Awud Saleh selaku debitur dengan bank mandiri selaku kreditur tanggal 18 November 2016 dengan jumlah pinjaman sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) (bukti P-8).

16. Bahwa betapa terkejutnya Penggugat karena SHM No. 9751 miliknya telah dijadikan agunan kredit oleh Tergugat I pada Tergugat II padahal setelah diketahui kemudian akta jual beli belum ditanda tangani oleh Penggugat dan Penggugat juga belum menerima uang pembayaran jual beli rumahnya adapun uang yang dibayarkan Tergugat I hanya sebatas pembayaran untuk pelunasan SHM No. 9751 yang sedang diagunkan Penggugat di bank HIK Syariah (bukti P-2).

Halaman 5 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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 Tergugat I selalu mengulur waktu ketika ditanya tentang pelunasan pembayaran rumah milik Penggugat dengan alasan rumah Tergugat I yang terletak di Komp. DepTan Jl. Jagung Raya No. 224 RT. 005/RW.019, Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara masih dalam proses penjualan dan belum terjual dan untuk itu Tergugat I membuat surat pernyataan tanggal 4 April 2017 (bukti P-9) yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I akan menyelesaikan pada tanggal 30 Juli 2017 tetapi sebelum jatuh tempo pada bukti P-9 Tergugat I membuat surat pernyataan tanggal 21 April 2017 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I tidak melanjutkan/ membatalkan jual beli dengan Penggugat (bukti P-10).

18. Bahwa akibat itu Kuasa Hukum Penggugat mengirim surat somasi kepada Tergugat I dengan surat No. 020/V/KHZH/2017 tanggal 26 Mei 2017 (bukti P11) guna menyelesaikan persoalan secara musyawarah kekeluargaan tetapi tidak ada etiked baik dari Tergugat I untuk menyelesaikan masalah.

19. Bahwa atas dasar berita Acara Serah Terima Dokumen dari Awud Saleh (Tergugat I) kepada bank mandiri tanggal 18 November 2016 dan Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 antara Awud Saleh selaku debitur dengan bank mandiri selaku kreditur tanggal 18 November 2016 Kuasa Hukum Penggugat menyurati Tergugat II dengan No. 021/VI/KHZH/2017 tanggal 8 Juni 2017 hal mohon bantuan guna penyelesaian masalah (bukti P-12).

20. Bahwa Tergugat II tidak menanggapi surat Kuasa Hukum Penggugat sehingga Kuasa Hukum Penggugat dan Penggugat mendatangi Tergugat II dan disana bertemu dengan Kepala Cabang Tergugat II yang dalam pertemuan itu menyatakan Tergugat II tidak dapat memberikan bantuan dan hanya menjelaskan benar Tergugat I nasabah Tergugat II sedangkan mengenai keberadaan SHM No. 9751 a/n Mafuli ada pada Tergugat III.

21. Bahwa oleh karena tidak ada kunjung kabar dari Tergugat I maka Penggugat melakukan pengecekan terhadap alamat Tergugat I (bukti P-6) dan rumah yang diakui Tergugat I miliknya yang hendak dijualnya untuk membayar rumah Penggugat yang terletak di Komp. DepTan dan ternyata berdasarkan surat keterangan RT. 005/RW.029 tanggal 8 Juli 2017 menerangkan Tergugat I hanya pengontrak atas rumah beralamat di Jl.

Halaman 6 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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)



Jagung Raya No. 224 RT. 005/RW.029, Perumahan Departemen Pertanian, Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara (bukti P-7).

22. Bahwa dari rangkaian berbagai kejadian diatas kemudian Penggugat mendatangi kantor Tergugat III pada bulan Oktober 2016 untuk minta penjelasan tentang jual beli rumah Penggugat dengan Tergugat I dan keberadaan SHM No. 9751 sambil menerangkan kejadian yang telah terjadi serta Penggugat juga ingin melihat surat dahulu yang pernah ditanda tangannya apakah akta jual beli atau PPJB, jawaban Tergugat III keberadaan SHM No. 9751 ada pada Tergugat II namun untuk melihat surat yang dahulu ditanda tangani Penggugat tidak dikabulkan oleh Tergugat III.

23. Bahwa setelah menjelaskan duduk persoalannya, Tergugat III lalu menelpon Tergugat I untuk datang ke kantor Tergugat III untuk melunasi sisa pembayarannya kepada Penggugat akan tetapi Tergugat I tidak ada etiked baik dan tidak mau datang.

24. Bahwa untuk memastikan status atas SHM No. 9751 a/n Penggugat lalu tanggal 7 November 2017 Penggugat menyurati Turut Tergugat tentang permohonan penerbitan SKPT/Surat Keterangan Pendaftaran tanah dan dijawab oleh Turut Tergugat dengan surat No. 1510/300-32.16/XI/2017 tanggal 23 Nopember 2017 yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 9751/Bahagia Surat Ukur No. 1059 luas 92 M2 saat ini masih terdaftar atas nama MAFULI (bukti P-13) dan melakukan pemblokiran.

25. Bahwa setelah mengetahui hal tersebut Penggugat lalu melaporkan perbuatan Tergugat I ke Polres Metro Bekasi Cikarang tanggal 24 November 2017 dengan surat tanda penerimaan laporan/pengaduan Nomor : LP/1123/656-SKPT/K/XI/2017/Restro Bekasi (bukti P-14).

II. POKOK PERKARA:

A. Terhadap Tergugat I:

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli rumah milik Penggugat yang terletak di PUP Sektor V Blok. O 18 No. 20 RT.002/RW.027, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi alas hak Sertifikat Hak Milik No. 9751 disepakati secara lisan seharga Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) nett, dengan janji akan dibayar oleh Tergugat I dari uang penjualan rumahnya yang berada di Komp. Departemen Pertanian Jl. Jagung Raya No. 224 RT. 005/RW.019,

Halaman 7 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara tanggal 24 November 2016 dan pinjaman dari pihak lain, setelah itu akan dibuatkan akta jual belinya.

2. Bahwa menurut ketentuan pasal 1320 KUHPPerdata supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu di penuhi empat syarat : Kesepakatan mereka yang mengikatkan Kecakapan untuk membuat suatu perikatan Suatu pokok persoalan tertentu Suatu sebab yang tidak terlarang Pasal menurut 1457 KUHPPerdata : Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.
3. Bahwa Penggugat atas permintaan Tergugat I datang bersama-sama ke kantor Tergugat III pada tanggal 18 November 2016 untuk dibuatkan akte jual beli padahal Penggugat sudah terangkan pada saat itu jika SHM No. 9751 a/n Mafuli/Penggugat masih berada di bank HIK Syariah dan belum diambil.
4. Bahwa setelah itu tanpa sepengetahuan Penggugat dan setelah diketahui Penggugat, pada tanggal 18 November 2016 Tergugat I dan Tergugat II membuat berita acara serah terima dokumen sertifikat hak milik No. 9751 a/n Penggugat dan membuat Perjanjian Kredit Nomor RO4.BEU / 0141/KUR/2016 antara Awud Saleh selaku debitur dengan bank mandiri selaku kreditur tanggal 18 November 2016 dengan jumlah pinjaman sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) walaupun SHM No. 9751 a/n Mafuli masih diikat hak tanggungan oleh bank HIK Syariah.
5. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat I hanya sebatas pengambilan SHM No. 9751 di bank HIK Syariah yang ternyata diketahui berasal dari pinjaman kredit pada Tergugat II sedangkan janji pembayaran melunasi rumah Penggugat pada tanggal 24 November 2016 dari hasil penjualan rumahnya ternyata nihil dimana Tergugat I mengatakan rumahnya batal dibeli orang. Hal ini adalah akal-akalan Tergugat I sebab rumah yang diakui oleh Tergugat I yang terletak di Jl. Jagung Raya No. 224 RT. 005/RW.029, Perumahan Departemen Pertanian, Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara adalah milik orang lain dan bukan milik Tergugat I, Tergugat I hanya pengontrak atas rumah beralamat di Jl. Jagung Raya No. 224 RT.

005/RW.029, Perumahan Departemen Pertanian, Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara (vide bukti P-7). Dengan demikian Tergugat I telah ingkar janji karena Tergugat I tidak menepati kesepakatan pembayaran jual

Halaman 8 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



beli rumah Penggugat Ketentuan Pasal 1513 KUHPdata : “Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.

6. Bahwa Tergugat I selalu menghindar karena setelah Penggugat menagih pembayaran rumahnya sesuai janji Tergugat I dibayar pada tanggal pada tanggal 24 November 2016 ternyata tidak benar/palsu, Tergugat I telah ingkar janji, akhirnya Tergugat I membuat surat pernyataan tanggal 4 April 2017 yang menyatakan Tergugat I akan melunasinya pada tanggal 30 Juli 2017.
7. Bahwa adalah fakta Tergugat I memang jelas tidak beretikat baik dimana Tergugat I sebelum jatuh tempo pembayaran tanggal 30 Juli 2017 ternyata Tergugat I membuat surat pernyataan tanggal 21 April 2017 yang isinya membatalkan kesepakatan jual beli dan mengakui SHM No. 9751 a/n Mafuli telah ia agunkan pada Tergugat I.
8. Bahwa keputusan Tergugat I yang membatalkan perjanjian jual beli atas objek jual beli rumah Penggugat secara sepihak adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, perbuatan mana bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata : “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.
9. Bahwa perjanjian jual beli ternyata dibatalkan secara sepihak oleh Tergugat I karena Tergugat I selaku pembeli melakukan perbuatan wanprestasi sehingga Penggugat tidak diwajibkan mengembalikan biaya sebesar Rp. 116.923.000 (seratus enam belas juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah) yang telah dikeluarkan Tergugat I pada waktu pengambilan SHM No. 9751 yang ketika itu berada pada bank HIK Syariah. Hal ini sejalan dengan Putusan PN Tanjung Karang No.5/Pdt.G/2015/PN.Tjk tanggal 31 Agustus 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan “ Bahwa oleh karena tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan uang panjar beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan



wanprestasi dari pembeli maka penjual tidak wajib mengembalikan uang panjar”.

10. Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum hal ini sejalan dengan : Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2018, menyatakan: “pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum” Putusan Mahkamah Agung No. 1051 K/Pdt/2014 tanggal 12 November 2014, menyatakan: “ Bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPdata, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak.” Putusan Mahkamah Agung No. 580 PK/Pdt/2015 tanggal 17 Februari 2016, menyatakan: “Bahwa penghentian Perjanjian Kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat harus membayar kerugian yang dialami Penggugat;” Putusan Mahkamah Agung No. 28 K/Pdt/2016 tanggal 17 November 2016, menyatakan: “Bahwa sesuai fakta persidangan terbukti Penggugat adalah pelaksana proyek sesuai dengan Surat Perintah Mulai Kerja yang diterbitkan oleh Tergugat I, proyek mana dihentikan secara sepihak oleh Para Tergugat, sehingga benar para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;”
11. Bahwa perbuatan melawan hukum lain yang dilakukan oleh Tergugat I adalah telah mengagunkan rumah Penggugat yang berada di PUP Sektor V Blok. O 18 No. 20 RT.002/RW.027, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 9751 atas nama Mafuli padahal diketahuinya Tergugat I belum ada pembayaran pelunasan rumah untuk tujuan kredit digunakan keperluan perdagangan kain Tergugat I sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016, (vide bukti P-8) yang dimulai serah terima dokumen dari Awud Saleh/Tergugat I kepada bank mandiri/Tergugat II tanggal 18 November 2016 (vide bukti P-7) padahal diketahui masih sebagai hak tanggungan di bank HIK Syariah.
12. Bahwa terhadap Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 dibuat dimana objek perjanjian SHM No. 9751 sedang menjadi hak tanggungan pihak lain (bank HIK Syariah) yang akan dicabut hak tanggungannya pada tanggal 22 November 2016 adalah suatu

Halaman 10 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Menurut ketentuan Pasal 1335 KUHPdata : "Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat

berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan". Menurut ketentuan Pasal 1337 KUHPdata : "Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum". Bahwa dengan demikian Perjanjian Kredit Nomor R.04 04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

13. Bahwa dengan demikian Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membatalkan jual beli secara sepihak dan tanpa hak telah menggunakan SHM No. 9751 a/n Penggugat pada Tergugat II.

14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Penggugat mengalami kerugian biayabiaya untuk mengurus persoalan ini sejak tahun 2016 dan kerugian karena keuntungan yang diharapkan bila dijual kepada pihak lain dan kini Penggugat tidak dapat menjual rumahnya lagi kepada pihak lain sebab keberadaan SHM No. 9751 a/n Penggugat telah diagunkannya pada Tergugat II sebesar : Materil: Biaya-biaya yang sudah dikeluarkan Penggugat selama mengurus permasalahan ini sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah). Biaya jasa Pengacara yang dikeluarkan Penggugat sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah). Total = Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) Immateril : Keuntungan yang diharapkan bilamana rumah Penggugat laku terjual kepada pihak lain sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

15. Bahwa gugatan Penggugat atas dasar fakta-fakta dan bukti-bukti yang dapat dibuktikan kebenarannya sehingga Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding, atau kasasi.

B. Terhadap Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II adalah Lembaga Keuangan sesuai Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam

Halaman 11 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Tergugat II dalam menjalankan kegiatannya mesti melakukan prinsip kehati-hatian karena bank harus menjaga amanat yang di berikan oleh undang-undang untuk menghimpun dana dari masyarakat terutama dalam hal ini disalurkan kembali dalam bentuk kredit kepada debitur Tergugat II.

2. Bahwa pada faktanya Tergugat II tidak melakukan prinsip kehati-hatiannya dimana Tergugat II dengan Tergugat I telah membuat berita acara serah terima dokumen SHM No. 9751 a/n Penggugat dari Tergugat I kepada Tergugat II tanggal 18 November 2016. Berita acara serah terima dokumen mana dibuat bertentangan dengan hukum sebab objek berita acara SHM No. 9751 a/n Penggugat masih berada di bank HIK Syariah.
3. Bahwa walaupun SHM No. 9751 a/n Penggugat sedang menjadi hak tanggungan pada bank HIK Syariah dan secara hukum kepemilikan rumah Penggugat belum menjadi milik Tergugat I karena belum ada akta jual belinya namun Tergugat II dan Tergugat I membuat Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 dan menjadikan SHM No. 9751 a/n Penggugat agunan kredit dalam perjanjian kredit itu. Menurut ketentuan Pasal 1335 KUHPdata : "Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan". Menurut ketentuan Pasal 1337 KUHPdata : "Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum".
4. Bahwa disamping itu Tergugat II dalam penyaluran kredit tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menganalisa data-data Tergugat I pada pemberian kredit sebab data identitas Tergugat I dalam perjanjian kredit berbeda dengan identitas Tergugat I sesuai bukti P-7 Tergugat I beralamat di Jl. Jagung Raya No. 224 RT. 005/RW.029, Perumahan Departemen Pertanian, Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara sebagaimana yang Tergugat I gunakan pada surat pernyataan Tergugat I, (vide bukti P- 9 dan P10).
5. Bahwa Tergugat II juga tidak melakukan analisa dan pemantauan yang baik terhadap agunan pemberian kredit dimana Tergugat II tidak pernah melakukan verifikasi terhadap agunan dalam Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016.

Halaman 12 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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

6. Bahwa Tergugat II dalam kaitan prinsip kehati-hatian pada perjanjian yang sah harus memenuhi syarat hukum dimana terhadap agunan sebagai jaminan kredit mesti diikat menjadi hak tanggungan yang didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dibuatkan sertifikat hak tanggungannya.
7. Bahwa ternyata terhadap Sertifikat Hak Milik No. 9751 atas nama Mafuli setelah dilakukan pengecekan pada Turut Tergugat ternyata tidak ada pencatatan hak tanggungan sehingga sertifikat aquo masih atas nama Penggugat.
8. Bahwa dalam kaitannya Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II maka berdasarkan ketentuan Pasal 8 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memenuhi kualifikasi untuk dapat membebaskan hak tanggungan pada tanah adalah pemiliknya, sehingga jika seseorang bukan pemilik dari tanah tersebut, maka ia tidak memenuhi kualifikasi yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan demikian Tergugat I tidak berwenang melakukan pembebanan dengan hak tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 9751 atas nama Penggugat.
9. Bahwa Tergugat II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit pada Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan juga akan berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap kinerja Tergugat II sehingga menimbulkan kerugian keuangan Negara incasu menjadi resiko Tergugat II.
10. Bahwa oleh karena Tergugat II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 9751 atas nama Mafuli kepada Penggugat secara sukarela dalam keadaan baik.

C. Tentang Tergugat III :

1. Bahwa faktanya Penggugat tanggal 18 November 2016 diminta oleh Tergugat I bersama-sama ke kantor Tergugat III untuk dibuatkan akte jual beli padahal pada saat itu SHM No. 9751 a/n Mafuli/Penggugat masih berada di bank HIK Syariah dan belum diambil. Jika surat yang ditanda tangani oleh Penggugat adalah akta jual beli maka akta jual beli itu menurut hukum tidak sah sebab SHM No. 9751 sedang menjadi hak tanggungan

Halaman 13 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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

pada bank HIK Syariah, SHM No. 9751 baru diterima Tergugat III pada tanggal 22 November 2016 penyerahan mana setelah Tergugat I dan kawan pendananya menyelesaikan pembayaran ke bank HIK Syariah. Keberadaan sertifikat penting untuk diverifikasi sebelum proses penandatanganan akta jual beli. Dalam prosesi jual beli Tergugat III tidak menjelaskan maksud dan tujuan surat yang ditanda tangani Penggugat dan surat itupun tidak dibacakan sebagaimana lazimnya oleh Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Bahwa Tergugat III sebagai PPAT wajib membacakan dan menjelaskan isi akta, apabila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya, akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT. Akta dibuat 2 (dua)

lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan 1 (satu) lembar lain akan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama dan salinannya diberikan pada pihak penjual dan pembeli. Setelah akta jual beli dibuat, PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor pertanahan untuk balik nama dan penyerahan berkas AJB harus dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani.

3. Bahwa fakta kepastian tentang akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat III ternyata tidak ada adalah benar dan terbukti ketika Penggugat meminta salinannya kepada Tergugat III dan Tergugat III tidak dapat memperlihatkan kepada Penggugat apalagi untuk memberikan salinannya kepada Penggugat dan dalih Tergugat III baru tahu jika Tergugat I belum melunasi kekurangan pembayaran rumah Penggugat. Tergugat I tidak mau membayar kekurangan pembayaran rumah meskipun sudah diminta datang ke kantor Tergugat III lewat telepon.
4. Bahwa karena ternyata tidak akta jual beli maka Tergugat III tidak pernah membuat akta pembebanan hak tanggungan (APHT) yang menjadi dasar agunan kredit Tergugat I dalam Perjanjian Kredit Nomor .R.04.BEU/ / 0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 dan mendaftarkan ke Turut Tergugat.
5. Bahwa dengan demikian terbukti Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena sudah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat lagi menjual rumah kepada pihak lain sebab keberadaan SHM No. 9751 ada pada Tergugat III (vide bukti P-5).

D. Tentang Turut Tergugat 1:

Halaman 14 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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

Bahwa sesuai pasal 5 Undang-undang No. 24 tahun 1997 pendaftaran tanah diselenggarakan oleh BPN/ Turut Tergugat, demikian halnya Sertifikat Hak Milik No. 9751/Bahagia a/n Mafuli Surat Ukur No. 1059 luas 92 M2 terdaftar pada Turut Tergugat.

2. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah dilaporkan oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Turut Tergugat demikian pula tentang adanya perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan jaminan SHM No. 9751 a/n Penggugat lalu tanggal 7 November 2017 tidak pernah didaftarkan oleh Tergugat III kepada Turut Tergugat.

3. Bahwa untuk memastikan tentang status SHM No. 9751 maka Penggugat kemudian membuat surat kepada Turut Tergugat untuk permohonan penerbitan SKPT/Surat Keterangan Pendaftaran tanah dan dijawab oleh Turut Tergugat dengan surat No. 1510/300-32.16/XI/2017 tanggal

23 Nopember 2017 yang menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 9751/Bahagia Surat Ukur No. 1059 luas 92 M2 saat ini masih terdaftar atas nama MAFULI (bukti P-13) lalu Penggugat melakukan pemblokiran terhadap SHM No. 9751 tersebut dan melaporkan perbuatan Tergugat I ke Polres Metro Bekasi, Cikarang.

4. Bahwa dengan demikian oleh karena Sertifikat Hak Milk No. 9751 masih atas nama Mafuli sesuai viede bukti P-13 maka secara hukum kepemilikan sertifikat aquo milik Penggugat. Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian diatas, Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan jual beli secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah batal demi hukum.
4. Menyatakan rumah terletak di PUP Sektor V Blok. O 18 No. 20 RT.002/RW.027, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 a/n Mafuli dan

Halaman 15 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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

sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan Turut Tergugat menurut hukum sah milik Penggugat.

5. Menyatakan dalam hukum membebaskan Penggugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 116.923.000 (seratus enam belas juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah) yang telah dikeluarkan Tergugat I ketika pengambilan SHM No. 9751 di bank HIK Syariah.
6. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor: R04.BEU/0141/KUR2016 tanggal 18 November 2016 beserta turunannya antara Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 a/n Mafuli dalam keadaan baik dan sukarela kepada Penggugat.
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding, atau kasasi.
9. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerugian Penggugat secara materiil dan immaterial. Materiil: Biaya-biaya yang sudah dikeluarkan Penggugat selama mengurus permasalahan ini sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah). Biaya jasa

Pengacara yang dikeluarkan Penggugat sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah). Total = Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) Immaterial : Keuntungan yang diharapkan bilamana rumah Penggugat laku terjual kepada pihak lain sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini. Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, memberikan Jawaban pada tanggal 26 Januari 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

I. Penolakan/Bantahan:

Halaman 16 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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)



Penggugat bukanlah pihak berhak atau tidak punya kualitas untuk mengajukan gugatan.

1. Bahwa Penggugat beserta istri pihak Penggugat telah menyetujui, menandatangani akte jual beli dan telah menerima pembayaran atas jual beli rumah dan tanah tersebut .
2. Bahwa Penggugat bukanlah ahli waris atau pihak yang berkepentingan atas tanah dan rumah tersebut.
3. Bahwa berdasarkan tersebut, maka upaya hukum Penggugat akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum.
4. Oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang perkara tersebut menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut.

Majelis Hakim Perdata Pengadilan Negeri Cikarang Tidak berwenang Mengadili Perkara Tersebut.

5. Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat, dapat dipahami gugatan Penggugat adalah gugatan yang ditimbulkan oleh tuduhan Penggugat kepada Tergugat I yang telah melakukan kesalahan dalam proses jual beli.
6. Bahwa tuduhan Penggugat dalam gugatan tersebut sudah seharusnya dibuktikan terlebih dahulu melalui keputusan Majelis Hakim Pidana sebelum mengajukan gugatan kepada Tergugat I
7. Bahwa berdasar hal tersebut diatas, demi ketertiban dan kepastian hukum, mohon kepada Majelis Hakim Perdata Pengadilan Negeri Cikarang untuk tidak menerima Gugatan Penggugat Tersebut.

Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas, Kabur dan Tidak Tertentu.

8. Bahwa sejak objek jual beli atas penggugat telah ditanda-tangani dan setuju oleh penggugat dan istri penggugat, maka objek tersebut sudah menjadi milik Tergugat I, sehingga segala keuntungan dan kerugian/beban atas objek jual beli tersebut menjadi hak/beban pihak tergugat I.
9. Bahwa berdasarkan halaman 3 yang ditanda-tangani oleh Penggugat pada akte Jual beli antara Penggugat dan Tergugat sudah secara tegas dan jelas disebutkan hal diatas. Dengan demikian sudah tidak relevan apabila



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Gugatan mempermasalahkan apa yang sudah menjadi hak milik Tergugat I.

10. Bahwa Gugatan dari Penguat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tetapi Penguat tidak menjelaskan secara jelas peristiwa hukum dan dasar hukumnya.

11. Penguat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini tidak sesuai dengan pernyataan Penguat dalam angka II Pokok Perkara huruf A nomor 1 halaman 5, penguat jelas-jelas menyatakan "bahwa hubungan hukum antara Penguat dengan Tergugat I adalah jual beli rumah milik Penguat.... dst". Dalam hal hubungan hukum antara Penguat dengan Tergugat I disebabkan adanya pembatalan transaksi jual beli rumah oleh salah satu pihak, seharusnya hal gugatan Penguat adalah "wanprestasi" bukan perbuatan melawan hukum. Yang menunjukkan seharusnya gugatan wanprestasi juga nampak pada angka II Pokok Perkara huruf A : - nomor 7 halaman 7, yang menyatakan "Tergugat I membuat surat pernyataan tanggal 21 April 2017 yang isinya membatalkan kesepakatan jual beli dan dst". - nomor 8 halaman 7, yang menyatakan "bahwa keputusan Tergugat I membatalkan perjanjian jual beli atas objek jual beli rumah Penguat dst" - nomor 9 halaman 7, yang menyatakan "bahwa perjanjian jual beli ternyata dibatalkan secara sepihak oleh Tergugat I karena Tergugat I selaku pembeli melakukan perbuatan wanprestasi..... dst"

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Gugatan penguat Tidak Jelas, Kabur dan tidak tertentu, maka demi kepastian hukum mohon kepada Majelis Hakim Perdata Pengadilan Negeri untuk tidak menerima Gugatan Tersebut

II. Dalam Pokok Perkara

13. Bahwa apa yang Tergugat I telah kemukakan pada bagian Penolakan/Bantahan tersebut diatas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini.

14. Bahwa Penguat pada tanggal 26 Agustus 2016 menerima surat dari BPR HIK Syariah perihal Surat Peringatan Ketiga (SP3), yang mana isi surat tersebut, Penguat dapat menyelesaikan seluruh tunggakan sebesar total keseluruhan Rp.161.800.847 dan tunggakan angsuran s/d Angsuran Rp. 12.348.898, dan dalam surat tersebut apabila selambat-lambat tanggal 9 September 2016 Penguat tidak melakukan pelunasan, maka Pihak Bank
Halaman 18 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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)



Syariah HIK Bekasi akan melakukan upaya hukum dengan permohonan lelang. Penggugat akan menjual rumah dan tanah tersebut tersebut dari pada disita oleh Bank.

15. Bahwa Penggugat telah menerima pembayaran Rumah dan tanah dari Tergugat I, sebesar Rp 15.000.000 dan sebesar Rp. 125.000.000,- dengan total Rp. 140.000.000,- yang dibuktikan dengan kwitansi penerimaan yang ditulis dan ditanda-tangani oleh Penggugat diatas materei 6000.

16. Bahwa Penggugat dan Istri Penggugat dan Tergugat I telah bersepakat untuk menanda-tangani dan menyetujui penanda-tanganan akte jual beli atas rumah tersebut, kemudian setelah menerima uang dari Tergugat I melunasi tunggakan di bank HIK sebesar Rp. 116.923.000. sehingga dari pada dilelang oleh pihak Bank HIK, pihak Penggugat masih menerima kelebihan dari ke pihak Tergugat uang dari hasil penjualan rumah itu sebesar Rp. 23.077.000,-

17. Bahwa Tergugat I menolak dalil penggugat pada halaman 5 angka 1 yang berbunyi; ...disepakati secara lisan seharga Rp. 300.000.000, dengan janji akan dibayar oleh Tergugat dari uang penjualan rumah yang berada di komp. Departeman pertanian Jl. Jagung Raya No. 224 Rt 005/Rw.019 Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara tanggal 24 November 2016 dan pinjaman dari pihak, setelah itu akan dibuatkan akta jual beli.

18. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada halaman 5 angka 1, karena harga yang disepakati adalah harga yang tertulis dalam akte jual beli yang telah disetujui dan ditanda-tangani oleh Penggugat dan istri Penggugat pada akte jual beli, sekalipun faktanya berdasarkan kwitansi yang dibuat dan ditanda-tangan oleh Penggugat adalah total sebesar Rp.140.000.000,- , dan penggugat tidak memiliki rumah di komp. Departeman pertanian Jl. Jagung Raya No. 224 Rt 005/Rw.019 Kelurahan Kaliabang Tengah, Bekasi Utara.

19. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada halaman 2 angka 7 yang berbunyi; ..ketika penggugat menawarkan notaris/ppat yang dikenalnya tetapi ditolak oleh Tergugat I.

20. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada halaman 2 angka 7, karena Penggugat tidak pernah menawarkan notaris/ppat kepada TergugatI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada halaman 2-3 angka 8 yang berbunyi; ..Penggugat tidak tahu apa isi surat itu dan selaku penjual penggugat merasa aneh,,
22. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada halaman 2-3 angka 8, karena Penggugat orang yang berpendidikan, bisa membaca dan menulis, maka sesuatu yang mustahil Penggugat tidak tahu apa isi yang ditandatangani, apalagi Penggugat membaca dan menanda-tangani setiap halaman dari akte jual beli tersebut.
23. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada halaman 3 angka 14-15 yang berbunyi : 14. Bahwa Penggugat menaruh curiga kepada Tergugat I....dan seterusnya. 15. Bahwa betapa terkejutnya Penggugat karena SHM..dan seterusnya..
24. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada halaman 3 angka 14-15, karena Penggugat telah menerima Pembayaran rumah dari tergugat sebesar dengan total Rp 140.000.000, dan kwitansi penerimaan uang dari tergugat baru dibuatkan oleh Penggugat pada bulan desember 2016. Seandainya Penggugat betul betul terkejut tentu tidak akan membuat kwitansi penerimaan uang pada bulan Desember 2016.
25. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak keras seluruh dalil-dalil pada halaman 5 sampai 9, angka 1 sampai 15, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I
26. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak keras seluruh dalil-dalil pada halaman 5 sampai 9, angka 1 sampai 15, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I, karena;
- a. Bahwa sebelum penanda-tangan akte jual beli tidak pernah ada kesepakatan harga sebesar Rp.300.000.000, tetapi yang disepakati adalah sebesar Rp.140.000.000, dengan pembayaran sebanyak 2 kali yaitu Rp.15.000.000, dan Rp.125.000.000,-
 - b. Bahwa betul adanya sertifikat tersebut sedang dianggunkan ke BPR HIK Syariah dalam dalam status macet dengan SP3 mau dilelang, dan Tergugat I hanya akan membayarkan rumah tersebut setelah Penggugat menanda-tangan Akte jual Beli.
 - c. Seharusnya Penggugat setelah menerima uang pembayaran rumah dan penanda tangan akte jual beli, berkewajiban untuk mengambil sertifikat

Halaman 20 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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

pada tanggal 18 November 2016. Tetapi Penggugat hanya punya waktu dan mengambil sertifikat pada tanggal 22 November 2016. Kemudian menyerahkan sertifikat kepada Tergugat I

d. Pada tanggal 5 Desember 2016 Tergugat I mendatangi Penggugat meminta

Tergugat I untuk membuat kwitansi Penerimaan uang yang pernah diterima dari Tergugat I, kemudian Penggugat membuat kwitansi penerimaan uang sebesar Rp 15.000.000 dan Rp 125.000.000,-, dan pada saat pembuatan kwitansi hubungan Tergugat I dan Penggugat sangat baik, karena kalau hubungan tidak baik, mungkin saja Penggugat akan menolak untuk membuat kwitansi dari uang yang pernah diterima oleh Penggugat, dengan demikian semua dalil dalil Penggugat tentang hal-hal sebelum tanggal 5 Desember 2016 adalah sesuatu yang tidak tidak benar.

e. Bahwa pada bulan desember Tergugat I telah menyelesaikan kewajiban membayar bea peralihan hak dan pajak-pajak yang menjadi syarat untuk balik nama sertifikat.

f. Bahwa sejak januari 2017, Tergugat I meminta secara lisan kepada Penggugat untuk mengosongkan rumah yang sudah dibeli Tergugat I,

g. Bahwa Pada sekitar bulan Febuari 2017 sampai bulan April 2017, Penggugat dengan beberapa orang yang tidak dikenal Tergugat I mendatangi rumah/tempat usaha Tergugat I bahwa Penggugat tidak setuju harga rumah Rp.140.000.000, tetapi berdasarkan pasaran sebesar Rp.300.000.000,-

h. Bahwa Karena Tergugat I didatangi secara terus menerus, dan sangat mengganggu kenyamanan berusaha Tergugat, berhubung tempat tinggal Tergugat I adalah berbentuk ruko, yang mana dibawah adalah tempat usaha pengelasan, maka pada tanggal 4 April 2017 pihak Penggugat meminta pihak tergugat I untuk membuat surat pernyataan yang berisi bahwa harga rumah adalah Rp. 300.000.000,- dan telah membayar Rp. 140.000.00,- dan akan dibayar pada tanggal 30 Juli 2017.

i. Selanjutnya Penggugat masih datang lagi ke Tergugat I, dan sangat mengganggu kenyamanan usaha tergugat I, pada tanggal 21 April 2017 Penggugat meminta lagi Tergugat I untuk membuat surat pernyataan, karena Tergugat I merasa tidak nyaman dan usaha sangat terganggu didatangi terus menerus.

Halaman 21 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

j. Bahwa tidak benar Tergugat I membatalkan perjanjian jual beli atas objek jual beli, seharusnya Penggugat juga harus paham tentang apa yang disampaikan oleh penggugat pada halaman 6 angka 2 yang berbunyi; Bahwa menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara supaya terjadi persetujuan yang, perlu dipenuhi...dan seterusnya . Dan seandainya dibatalkan, seharusnya Tergugat I menerima uang pengembalian atas pembelian. Membatalkan pembelian tanpa menerima uang kembalian adalah perbuatan yang tidak waras dan tidak sehat.

k. Bahwa pada pasal 1 halaman 3 Akte Jual beli yang ditanda tangan Penggugat dan istri Penggugat disebutkan; Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak kedua. Dengan demikian Tergugat I menolak dalil Penggugat pada halaman 8 angka 11.

27. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada halaman 8 angka 14 yang berbunyi; Bahwa akibat perbuatan tergugat I, Penggugat mengalami kerugian biaya-biaya,,,dan seterusnya. Alasan Tergugat I menolak dalil tersebut, karena biayanya tidak jelas dan tidak dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu, sesuatu yang tidak masuk akal, setelah adanya AJB SHM No.9761/Bahagia, penggugat sudah mustahil untuk menjual ke pihak lain. Karena rumah dan tanah tersebut sudah menjadi milik Tergugat I

28. Bahwa sejak tanggal 18 November 2016, Dengan telah ditandatangani AJB antara Penggugat dan Tergugat I maka secara kepemilikan SHM No. 9751/Bahagia yang semula milik Penggugat sudah beralih dengan sah menjadi milik Tergugat I, dan, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak tergugat I

III. Dalam Gugabatan Balik :

Bahwa dengan ini Penggugat Balik/Tergugat I mengajukan Gugatan Balik dengan alasan sebagai berikut:

29. Bahwa mohon apa yang telah Penggugat Balik/Tergugat I kemukakan pada Bantahan/Penolakan dan Jawaban Pokok Perkara mohon dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian Gugatan ini.

Halaman 22 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



30. Bahwa sejak tanggal 18 November 2016, Dengan telah ditandatangani AJB antara Tergugat Balik dan Penggugat Balik maka secara kepemilikan SHM No. 9751/Bahagia yang semula milik Tergugat Balik sudah beralih dengan sah menjadi milik Penggugat Balik, karena Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada Penggugat Balik.
31. Bahwa dengan sengaja, setelah ditanda-tangan akte jual beli Tergugat Balik pada tanggal 23 November 2017 melakukan pemblokiran sertifikat ke BPN, tanpa sepengetahuan Penggugat Balik, dan ini jelas-jelas melanggar hal-hal yang telah disepakati dalam akte jual beli yang telah ditanda-tangan Tergugat Balik dan istri Tergugat Balik. Dengan demikian perbuatan Tergugat sangat merugikan Penggugat Balik.
32. Bahwa sejak Januari 2017 sampai dengan Mei 2017, Tergugat Balik selalu mendatangi tempat usaha Penggugat Balik, dan hal demikian sangat mengganggu kenyamanan berusaha dari Penggugat Balik.
33. Bahwa sejak ditanda-tangani Akte jual beli sampai sekarang Tergugat Balik masih menempati rumah yang dijual ke Penggugat Balik, hal ini sangat merugikan pihak Penggugat Balik sebagai Pemilih Rumah sebagaimana yang termaktub dalam akte jual beli.
34. Bahwa adapun perincian kerugian yang dialami Penggugat Balik adalah kerugian materil:
- a. Biaya Sewa Rumah ditempati oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.1.500.000,-/bulan sejak bulan Desember 2016 sampai dengan sekarang dengan total Rp. 1.500.000, X 49 Bulan sama dengan jumlah Rp. 73.500.000;
 - b. Bahwa sejak Januari 2017 sampai Mei 2017 karena Tergugat Balik sering mendatangi rumah/tempat usaha Penggugat Balik, sehingga sangat mengganggu kenyamanan berusaha Penggugat balik, dan mempengaruhi omset usaha Penggugat Balik dan sehingga kehilangan keuntungan yang diharapkan sebesar Rp. 200.000.000. Sehingga total kerugian materil seluruh nya adalah sebesar Rp.273.500.000 Sedangkan kerugian immateril dari Januari 2017 sampai dengan sekarang (lebih kurang 3 Tahun) tidak dapat dihitung dengan materi, karena nama baik Penggugat Balik ikut tercemar dan Penggugat Balik disibukan dengan proses hukum yang seharusnya tidak perlu ada setelah adanya penanda-tanganan akte jual

Halaman 23 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli, sehingga kalau dirupiahkan kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Tergugat I/Penggugat Balik dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 276/Pdt.G/2020/PN.Cikarang untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut;

Dalam Penolakan/Bantahan:

- Mengabulkan Penolakan/Bantahan Penggugat Balik/Tergugat I seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat/Tergugat Balik untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat/Tergugat Balik untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Tergugat Balik untuk membuka blokir Sertifikat Hak Milik No. 9751/Bahagia di Kantor Turut Tergugat.

Dalam Gugatan Balik:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Balik untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat Balik dalam gugatan balik untuk membayar kerugian;
 - 1). Kerugian Materil sebesar Rp. 273.000.000,-
 - 2). Kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000,000,-

Dalam Gugatan dan Gugatan Balik

- Menghukum Penggugat/Tergugat Balik untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadiladilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II, memberikan Jawaban pada tanggal 26 Januari 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat Error in Persona.



- a. Bahwa Gugatan Penggugat adalah Error in Persona karena Penggugat keliru untuk menjadikan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, sebagai Tergugat II karena tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 yang menyatakan bahwa "Suatu surat gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum".

Bahwa pada prinsipnya dalam mengajukan gugatan, harus berdasarkan adanya hubungan timbal balik antara pihak yang mengajukan gugatan dengan pihak terhadap siapa gugatan diajukan. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak".

Bahwa untuk mengajukan seseorang/badan hukum menjadi Tergugat di Pengadilan harus mempunyai alasan hukum perihal hak yang dilanggar, sebagaimana ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 995K/Sip/1975 tanggal 08 Agustus 1975 yang menyatakan bahwa "Sedangkan bagi pengajuan gugatan harus ada suatu hak yang dilanggar oleh orang lain untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan".

- b. Bahwa Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing) untuk mengajukan gugatan a quo. Sampai dengan Jawaban ini dibuat, Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat.

Bahwa hubungan hukum Tergugat II adalah dengan Tergugat I, yang mana hubungan hukum tersebut adalah hubungan antara Kreditur (Tergugat II) dengan Debitur (Tergugat I), sebagaimana dibuktikan dengan Perjanjian Kredit No. R04.BEU/ 0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 yang dibuat dibawah tangan.

2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel)

- a. Bahwa Posita atau Fundamentum Petendi Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan secara jelas peristiwa hukum dan dasar hukum (recht ground) yang mendasari bahwa Tergugat II telah melakukan suatu Perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum, dalam hal ini dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat tidak memenuhi syarat materil.

b. Bahwa dalam posita huruf B Nomor 9 halaman 11 Penggugat menyatakan “..... Tergugat II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit pada Perjanjian Kredit No. R04.BEU/ 0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugatdst”. Pernyataan Penggugat ini tidak punya dasar hukum, mengingat hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit No. R04.BEU/0141/KUR/ 2016 adalah antara Tergugat I dengan Tergugat II. Tergugat II dalam memberikan kredit kepada Tergugat I telah sesuai dengan Peraturan, Prosedur dan Ketentuan yang berlaku di Kantor Tergugat II. Dalam proses pemberian kredit Tergugat II telah melakukan Analisa 5 C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) dengan baik terbukti sampai dengan saat ini fasilitas kredit Tergugat I masih tergolong kredit lancar (Performing Loan). Dalam hal adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat seperti yang dinyatakan Penggugat dalam gugatannya, kerugian tersebut belum tentu disebabkan karena adanya pemberian kredit kepada Tergugat I oleh Tergugat II.

c. Bahwa Posita atau Fundamentum Petendi Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, hal ini tidak sesuai dengan pernyataan Penggugat dalam angka II Pokok Perkara huruf A nomor 1 halaman 5, penggugat jelas-jelas menyatakan “bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli rumah milik Penggugat.... dst”. Dalam hal hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I disebabkan adanya pembatalan transaksi jual beli rumah oleh salah satu pihak, seharusnya Fundamentum Petendi Penggugat adalah “wanprestasi” bukan perbuatan melawan hukum. Fundamentum Petendi Penggugat yang menunjukkan seharusnya gugatan wanprestasi juga nampak pada angka II Pokok Perkara huruf A : - nomor 7 halaman 7, yang menyatakan “Tergugat I membuat surat pernyataan tanggal 21 April 2017 yang isinya membatalkan kesepakatan jual beli dan dst”. - nomor 8 halaman 7, yang menyatakan “bahwa keputusan Tergugat I membatalkan perjanjian jual beli atas objek jual beli rumah Penggugat dst” - nomor 9 halaman 7, yang menyatakan “bahwa perjanjian jual beli ternyata dibatalkan secara sepihak oleh Tergugat I karena Tergugat I selaku pembeli melakukan perbuatan wanprestasi..... dst” Bahwa Gugatan Penggugat nyata kabur, tidak tepat (asal-asalan), tidak

Halaman 26 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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)



berdasar hukum dan tidak jelas (Obscur Libel), sehingga sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239/K/Sip/1968 yang kaidah hukumnya menyebutkan bahwa "Suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima" (Niet Ontvankelijk Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II memohon agar hal-hal yang telah dikemukakan di dalam Eksepsi diatas secara mutatis mutandis dimasukkan ke dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa sebelum Tergugat II menanggapi gugatan Penggugat, Tergugat II sampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - a. Tergugat I merupakan debitur KCP MMU Bekasi Pondok Ungu Permai 1 yang telah memperoleh fasilitas Kredit Usaha Rakyat (KUR) berdasarkan Perjanjian Kredit No. R.04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 "selanjutnya disebut Perjanjian Kredit" yang dibuat dibawah tangan dengan limit kredit sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu kredit 60 (enam puluh) bulan.
 - b. Agunan fixed assets yang akan diserahkan berupa sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Pondok Ungu Permai V Blok O-18/20, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 9751 a.n Mafuli (dalam proses balik nama menjadi a.n Awud Saleh).
 - c. Fasilitas kredit Tergugat I telah dicairkan pada tanggal 18 November 2016 dan dikreditkan ke rekening No. 156.0012123271 a.n Tergugat I. Dari fasilitas kredit yang diberikan kepada Tergugat I sebesar Rp. 116.923.000,- (seratus enam belas juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah) digunakan untuk take over kredit Penggugat di Bank HIK Syariah.
 - d. Ketentuan dan syarat pencairan fasilitas kredit antara lain Tergugat I telah menandatangani AJB atas SHM No. 9751, untuk selanjutnya sertifikat tersebut akan dilakukan balik nama menjadi atas nama Tergugat I dan

Halaman 27 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya dilakukan pengikatan hak tanggungan untuk kepentingan Tergugat II. Sehubungan dengan persyaratan tersebut maka pada tanggal 18 November 2016 telah dibuat dan ditandatangani BAST Dokumen atas SHM No. 9751 antara Tergugat I dengan Tergugat II dan AJB antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai Covernote No. 45/RS/XI/16 tanggal 18 November 2016 dari Notaris Ny. Rosita Siagian, S.H.

- e. Tanggal 18 November 2016 adalah tanggal yang telah ditentukan dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I untuk pelaksanaan take over fasilitas kredit Penggugat di Bank HIK Syariah. Ternyata pada tanggal yang telah ditentukan Penggugat tidak bisa mendampingi Tergugat I untuk pelaksanaan take over dan pengambilan jaminan di Bank HIK Syariah sehingga take over kredit menjadi batal. Sehubungan dengan hal tersebut Tergugat I telah menginformasikan kepada Tergugat II dengan surat tertanggal 18 November 2016 yang intinya menginformasikan bahwa take over kredit Penggugat di Bank HIK Syariah belum terlaksana karena Penggugat tidak bisa hadir dan mendampingi Tergugat I untuk pelaksanaan take over. Karena belum bisa menyerahkan SHM No. 97561/Bahagia, Tergugat I dengan itikad baik membuat Surat Pernyataan yang intinya menyatakan bahwa Tergugat I berjanji akan segera menyerahkan SHM No. 9751 apabila sertifikat sudah diambil dari Bank HIK Syariah.
- f. Take over kredit Penggugat di Bank HIK Syariah baru terlaksana pada tanggal 22 November 2016, setelah take over jaminan kredit berupa SHM No. 9751/Bahagia diambil dan selanjutnya oleh Tergugat I diserahkan kepada Tergugat II. Atas penyerahan SHM No. 9751/Bahagia tersebut telah dibuat dan ditandatangani BAST Dokumen tertanggal 22 November 2016 antara Tergugat I dengan Tergugat II.
- g. Tergugat II dengan suratnya Nomor : KCP.MMU.PUP.I/.../2016 tanggal 18 November 2016 yang ditujukan kepada Kantor Notaris Ny. Rosita Siagian, S.H telah meminta kepada Notaris untuk membuat Akta Jual Beli, Roya dan Pengikatan Hak Tanggungan atas SHM No. 9751 h.

Bahwa telah dibuat dan ditandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Lily Wati Tjahjadi, S.H Notaris dan PPAT di Kabupaten Bekasi, objek jual beli berupa SHM No. 9751/Bahagia, Surat Ukur Nomor 1059 tanggal 16-05-2004 seluas 92 m2, Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) :

Halaman 28 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.05.05.02.09091 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.18.090.001.023-4537. Para pihak yang menandatangani AJB adalah Mafuli sebagai Pihak Pertama selaku Penjual dan telah mendapat persetujuan dari isterinya yaitu Nyonya Purwanti dan Awud Saleh sebagai Pihak Kedua selaku Pembeli yang bertindak untuk dan atas nama sendiri.

4. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Posita huruf B nomor 2 halaman 9 yang menyatakan "Tergugat II tidak melakukan prinsip kehati-hatiannya dimana Tergugat II dengan Tergugat I telah membuat Berita Acara Serah Terima Dokumen SHM No. 9751 a.n Penggugat dari Tergugat I kepada Tergugat II tanggal 18 November 2016.... dst". Berita Acara Serah Terima Dokumen (BAST) ditandatangani tanggal 18 November 2016 karena BAST merupakan salah satu syarat pencairan Kredit Tergugat I yang diberikan oleh Tergugat II. Sesuai kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I setelah kredit Tergugat I dicairkan pada tanggal 18 November 2016 maka Penggugat dengan didampingi Tergugat I akan melakukan take over kredit Penggugat di Bank HIK Syariah dan mengambil jaminan yang berupa SHM No. 9751/Bahagia untuk selanjutnya diserahkan kepada Tergugat II untuk dijadikan jaminan atas kredit yang diterima Tergugat I dari Tergugat II. Pada kenyataannya setelah kredit Tergugat I dicairkan dan akan dilakukan take over fasilitas kredit Penggugat di Bank HIK Syariah pada tanggal 18 November 2016, ternyata Penggugat tidak bisa mendampingi Tergugat I untuk melakukan proses take over di Bank HIK Syariah. Baru pada tanggal 24 November 2016 Penggugat dapat mendampingi Tergugat I untuk melakukan proses take over dan pengambilan jaminan di Bank HIK Syariah. Setelah proses take over, jaminan kredit yang berupa SHM No. 9751/Bahagia diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan dibuat kembali BAST Dokumen tertanggal 24 November 2016.

5. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Posita huruf B nomor 3 halaman 10 yang menyatakan ".....secara hukum kepemilikan rumah Penggugat belum menjadi milik Tergugat I karena belum ada Akta Jual Belinya..... dst". Senyatanya antara Penggugat dan Tergugat I telah ditandatangani Akta Jual Beli dihadapan Lily Wati Tjahjadi, S.H Notaris dan PPAT di Kabupaten Bekasi pada tanggal 18 November 2016, yang menjadi objek jual beli adalah SHM No. 9751/Bahagia, Mafuli sebagai Pihak

Halaman 29 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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

Pertama selaku Penjual dan telah mendapat persetujuan dari isterinya yaitu Nyonya Purwanti dan Awud Saleh sebagai Pihak Kedua selaku Pembeli

yang bertindak untuk dan atas nama sendiri. Hal tersebut sesuai Surat Keterangan No. 45/RS/XI/16 tanggal 18 November 2016 dari Notaris Rosita Siagian, S.H. Tentang peralihan hak atas tanah (khususnya jual beli) diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 yang berbunyi : “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 peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Dengan telah ditandatanganinya AJB antara Penggugat dan Tergugat I, nyata dan jelas bahwa kepemilikan SHM No. 9751/Bahagia telah beralih dari Pengugat selaku penjual kepada Tergugat I selaku Pembeli.

6. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Posita huruf B nomor 4 halaman 10 yang menyatakan “.... data identitas Tergugat I dalam perjanjian kredit berbeda dengan identitas Tergugat I sesuai bukti P-7dst”. Perbedaan tersebut disebabkan karena sesuai ketentuan yang berlaku di Kantor Tergugat II untuk alamat debitur yang dicantumkan dalam Perjanjian Kredit adalah alamat yang sesuai dengan Surat Keterangan Domisili, dalam hal ini Tergugat I telah menyerahkan Surat Keterangan Domisili tertanggal 18 November 2016 yang dikeluarkan oleh Kecamatan Babelan, Kelurahan Bahagia dan ditandatangani oleh oleh Lurah Bahagia. Dalam Surat Keterangan Domisili tersebut disebutkan alamat Tergugat I di Perumahan Pondok Ungu Permai Sektor V, Blok O I No. 12, RT. 09, RW. 27, Kel. Bahagia, Kec. Babelan, Kab. Bekasi. Bahwa alamat Tergugat I yang digunakan sesuai dengan alamat yang tertera dalam Surat Keterangan Domisili digunakan juga dalam dokumen-dokumen perkreditan lainnya, seperti dalam Berita Acara Serah Terima Dokumen (BAST) ; Kartu Specimen Debitur Perorangan ; Surat Pernyataan dan Penilaian Jaminan Bangunan.

7. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Posita huruf B nomor 5 halaman 10 yang menyatakan “....bahwa Tergugat II tidak melakukan analisa dan pemantauan yang baik terhadap agunan pemberian kredit dimana Tergugat II tidak pernah melakukan verifikasi terhadap agunandst”. Sebelum pemberian kredit kepada Debitur, sudah menjadi kewajiban

Halaman 30 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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)



yang harus dilakukan oleh Tergugat II untuk melakukan verifikasi atas agunan yang akan diserahkan termasuk dalam pemberian kredit kepada Tergugat I. Pada saat pemberian kredit kepada Tergugat I telah

dilakukan kunjungan atau On The Spot (OTS) kelokasi agunan dan tempat usaha Tergugat I. OTS tersebut dilakukan untuk melakukan verifikasi dan penilaian atas agunan serta meyakini bahwa Tergugat I mempunyai usaha yang akan dibiayai. Hasil OTS dituangkan dalam Penilaian Jaminan Bangunan tertanggal 17 November 2016.

8. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Posita huruf B nomor 6 halaman 10, yang menyatakan "... dimana terhadap agunan sebagai jaminan kredit mesti diikat menjadi hak tanggungan....dst". Tergugat I dengan suratnya No. KCP.MMU.PUP I/...../2016 tanggal 18 November 2016 telah meminta bantuan kepada Tergugat III untuk membuat Akta Jual Beli, Roya dan Pengikatan Hak Tanggungan. Atas penugasan tersebut Tergugat III telah mengeluarkan Cover Note (Surat Keterangan) Nomor : 55/RS/NOT/XI/2016 tanggal 18 November 2016. Dalam Cover Note tersebut dalam angka 1 disebutkan bahwa pada tanggal 18 November 2016 telah ditandatangani Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMHT). Mengingat AJB atas SHM No. 9751/Bahagia baru ditandatangani maka belum bisa dilakukan pengikatan hak tanggungan, atas AJB tersebut terlebih dahulu harus dilakukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan setempat, kemudian di proses balik nama menjadi atas nama Tergugat I, setelah sertifikat menjadi atas nama Tergugat I baru dilakukan pengikatan hak tanggungan untuk kepentingan Tergugat II. Karena masih ada beberapa tahapan atau proses yang harus lalui sebelum SHM No. 9751 menjadi atas nama Tergugat I maka untuk terlebih dahulu dibuat dan ditandatangani SKMHT.

9. Bahwa SHM No. 9751/Bahagia belum dilakukan pengikatan hak tanggungan, hal tersebut disebabkan karena Penggugat melakukan pemblokiran atas SHM No. 9751/Bahagia di kantor Turut Tergugat. Sebelum dibuat dan ditandatangani AJB tentunya segala persyaratan telah dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli, seperti telah dibayarkan uang pembelian, pembayaran pajak penjual dan pembeli sehingga Notaris bersedia membuat dan membacakan AJB dihadapan pihak penjual dan pembeli. Sesuai Keterangan No. 15/RS/XI/16 tanggal 18 November 2016 dari Notaris Rosita Siagian, S.H disebutkan bahwa Penggugat telah menandatangani AJB

Halaman 31 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



dengan Tergugat I, dengan telah ditandatanganinya AJB maka hak atas tanah telah beralih dari Penjual (Penggugat) kepada Pembeli (Tergugat I). Sebelum AJB diproses lebih lanjut dengan dilakukan pendaftaran ke Kantor Turut Tergugat, Penggugat tanpa alasan yang jelas telah melakukan pemblokiran atas SHM No. 9751/Bahagia sehingga AJB tidak dapat diproses lebih lanjut, pemblokiran tersebut juga menyebabkan pengikatan hak tanggungan belum bisa dilakukan.

10. Menurut Pasal 37 Peratutran Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Dengan telah ditandatangani AJB antara Penggugat dan Tergugat I maka secara kepemilikan SHM No. 9751/Bahagia yang semula milik Penggugat sudah beralih dengan sah menjadi milik Tergugat I. Pada tanggal 18 November 2016 disamping membuat dan menandatangani AJB, Tergugat I juga sudah menandatangani Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMHT) dihadapan Notaris Rosita Siagian, S.H. Pembuatan dan penandatanganan SKMHT ini dimaksudkan agar dikemudian hari setelah AJB dan balik nama SHM No. 9751/Bahagia menjadi atas nama Awud Saleh sudah selesai, Tergugat II dapat mewakili pemberi jaminan untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan dengan menandatangani Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT). Pembuatan SKMHT ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT).

11. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Posita huruf B nomor 9 halaman 11 yang menyatakan "....bahwa Tergugat II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit pada Perjanjian Kredit No. R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugatdst". Pernyataan Penggugat ini tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, karena Tergugat II dalam proses pemberian kredit kepada Tergugat I telah sesuai dengan Prosedur dan Ketentuan yang berlaku di Kantor Tergugat II. Dalam pemberian kredit tersebut, Tergugat II telah melakukan Analisa 5 C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition), terbukti sampai dengan saat ini fasilitas kredit Tergugat I masih tergolong kredit lancar (Performing Loan). Tergugat II juga telah melakukan On The Spot ke tempat usaha Tergugat I serta melakukan penilaian dan verifikasi atas agunan yang akan diserahkan oleh Tergugat I. Dalam hal adanya kerugian

Halaman 32 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



yang dialami oleh Penggugat seperti yang dinyatakan Penggugat dalam gugatannya, tentunya kerugian tersebut bukan disebabkan karena adanya pemberian kredit dari Tergugat II kepada Tergugat I.

12. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Posita huruf B nomor 10 halaman 11 yang menyatakan "...bahwa Tergugat II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka Perjanjian Kredit No. R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan menyerahkan SHM No. 9751 atas nama Penggugat kepada Penggugat secara sukarela dalam keadaan baik". Perjanjian Kredit No. R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 adalah hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II dan tidak ada kaitannya dengan Penggugat, bagaimana bisa Penggugat yang bukan para pihak dalam perjanjian kredit tersebut menyatakan bahwa perjanjian kredit tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dalam perjanjian kredit tersebut tidak ada hak dari Penggugat yang dilanggar, walaupun dalam perjanjian kredit tersebut agunan yang diserahkan berupa SHM No. 9751 semula memang atas nama Penggugat, namun dengan telah ditandatanganinya AJB antara Penggugat dan Tergugat I maka sertifikat tersebut sudah beralih kepemilikannya menjadi milik Tergugat I dan tentunya Tergugat I mempunyai hak penuh atas sertifikat tersebut termasuk menjadikan jaminan atas kredit yang diterimanya dari Tergugat II. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 276/Pdt.G/2020/PN.Cikarang agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II. II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Kredit No. R.04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 yang dibuat dibawah tangan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 33 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 9751/Bahagia merupakan agunan kredit atas Perjanjian Kredit No. R.04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 yang dibuat dibawah tangan antara Tergugat I dan Tergugat II.
4. Menghukum Penggugat untuk membuka blokir Sertifikat Hak Milik No. 9751/Bahagia di Kantor Turut Tergugat.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Namun apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang berpendapat lain, maka kami mohon agar dapat memutuskan Perkara a quo dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat , memberikan Jawaban pada tanggal 26 Januari 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Pengugat, kecuali apa yang diakui oleh Turut Tergugat dengan Tegas.
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 9751/ Bahagia semula di bebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah, yang dibuat oleh PPAT SRI BIMO ARIANTO, SH Nomor 211/2015 tanggal 30 Juli 2015.
3. Bahwa objek sengketa kemudian dilakukan Roya oleh karena hutang pada PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah, telah di lunasi berdasarkan surat Roya Nomor 404/ROYA/BPRS-HIKB/XI/2016 tanggal 22 November 2016 dari PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah sehingga objek sengketa kembali atas nama Penggugat yaitu MAFULI.
4. Bahwa saat ini sertifikat aquo dalam posisi terblokir yang diajukan oleh MAFULI tanggal 14 Agustus 2017 maupun karena menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Cikarang No. 276/Pdt.G/2020/PN Ckr

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan menerima Jawaban Turut Tergugat.

Halaman 34 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No.9751/Bahagia atas nama MAFULI.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aquo et bono);

Menimbang, bahwa atas perkara gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Cikarang telah menjatuhkan putusan Nomor 276/Pdt.G/2020/PN.Ckr tanggal 20 April 2021 yang pada amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan jual beli secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah batal demi hukum.
4. Menyatakan rumah terletak di PUP Sektor V Blok. O 18 No. 20 RT.002/RW.027, Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 a/n Mafuli dan sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan Turut Tergugat menurut hukum sah milik Penggugat.
5. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor: R04.BEU/0141/KUR2016 tanggal 18 November 2016 beserta turunannya antara Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 a/n Mafuli dalam keadaan baik dan sukarela kepada Penggugat.
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
8. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.041.000,00 (tiga juta empat puluh satu ribu rupiah)

Telah membaca:

Halaman 35 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



1. Akta Banding on line Nomor 17/Akta Banding/2021/PN Ckr jo Nomor 276/Pdt.G/2020/PN Ckr tanggal 29 April 2021 tentang permohonan banding atas putusan Nomor 276/Pdt.G/2020/PN Ckr tanggal 20 April 2021 yang diajukan oleh Sdr.Lasbani Dwi Pamungkas,SH Kuasa PT.Bank Mandiri Tbk.KCP Pondok Ungu Permai Bekasi /Tergugat II.Permintaan banding mana telah diberitahukan kepada Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat secara elektronik;
2. Akta Banding on line Nomor 17/Akta Banding/2021/PN Ckr jo Nomor 276/Pdt.G/2020/PN Ckr tanggal 3 Mei 2021 tentang permohonan banding atas putusan Nomor 276/Pdt.G/2020/PN Ckr tanggal 20 April 2021 yang diajukan oleh sdr.Awud Saleh/TergugatI.Permintaan banding mana telah diberitahukan kepada Penggugat,kepada Tergugat II , Tergugat III dan Turut Tergugat secara elektronik;
- 3.Memori banding dari Tergugat I sekarang Pembanding I tanggal 3 Mei 2021;
- 4.Memori banding dari Tergugat II sekarang Pembanding II tanggal 11 Mei 2021;
5. Akta Penerimaan Kontra Memori Banding dari Penggugat/Terbanding Nomor 17/Akta Banding/2021/PN.Ckr tanggal 21 Juni 2021 dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cikarang;
- 6.Kontra Memori Banding dari Penggugat/Terbanding tanggal 2 Juni 2021 yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 21 Juni 2021. Kontra Memori Banding mana telah diserahkan kepada Pembanding I Awud Saleh pada tanggal 23 Juni 2021 dan kepada Kuasa Pembanding II Lasbani Dwi Pamungkas,SH melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Surat Panitera Pengadilan Negeri Cikarang Nomor W11.U23/2414/HK.02/VI/2021.SE tanggal 21 Juni 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 276/Pdt.G/2020/PN Ckr diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 20 April 2021 yang dihadiri Terbanding semula Penggugat dan Pembanding I semula Tergugat I mengajukan banding pada tanggal 3 Mei 2021, Pembanding II semula Tergugat II mengajukan banding pada tanggal 29 April 2021, maka permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan dilakukan menurut tata cara yang ditentukan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan Di Jawa Dan Madura, sehingga secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa adapun alasan Pembanding I semula Tergugat I dalam Memori Bandingnya adalah sebagai berikut:

A. Pembanding menegaskan tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Terbanding.

1. Judex Factie dalam perkara a quo memutus bahwa Pembanding telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur pada pasal 1365 KUHPdata.

2. Bahwa dalil tersebut pun sudah dibantah oleh Pembanding dengan pengajuan alat bukti berupa perjanjian Akta Jual Beli (T.I – 1), yang ditandatangani oleh Pembanding dan tidak dibantah oleh Terbanding, maka kesepakatan tersebut ialah perjanjian yang sah sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPdata.

3. Bahwa jelas, dasar hubungan hukum yang dilakukan ialah perjanjian, maka adalah suatu hal yang keliru dan sesat, apabila hubungan hukum yang sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang kedua belah pihak diklasifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Bila begitu, Perbuatan Melawan Hukum mana yang dimaksud? serta aturan hukum mana yang dilanggar atas kesepakatan tersebut?

4. Bahwa apabila Terbanding dahulu Penggugat mendalilkan terdapat kewajiban yang belum dipenuhi atas prestasi-prestasi sebagaimana tertuang pada Akta Jual Beli (T.I – 1), maka sejatinya hal tersebut bukanlah masuk dalam unsur suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPdata, bahwa pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan apabila terdapat syarat sahnya perjanjian yang tidak dipenuhi, sementara seluruh syarat sahnya perjanjian telah terpenuhi, maka apakah layak dan tepat apabila Judex Factie memutus dan menyatakan suatu perbuatan melawan hukum? Perbuatan melawan hukum mana yang dimaksud serta dengan cara bagaimana? lalu bagaimana perlindungan hukum kepada Pembanding yang telah membayarkan sejumlah uang kepada Terbanding sebagaimana kwitansi yang telah diterima dari Terbanding?

5. Bahwa jelas Terbanding telah mencampur-adukan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, sehingga tidaklah dibenarkan sebagaimana putusan MA No 1875K/Pdt/1985 tanggal 24 April 1986 yang menyatakan

Halaman 37 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



“Penggabungan Gugatan perbuatan melawan Hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.”

6. Pun fakta persidangan dengan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak, tiada bukti yang dapat menunjukkan bahwa Pembanding telah melakukan suatu perbuatan yang melanggar Undang-undang kepada Terbanding.

7. Sehingga sangatlah berdasar, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk dapat memutus dan membatalkan Judex Factie yang telah keliru dalam memutus perkara a quo.

B. Judex Factie telah keliru memberikan pertimbangan dalam amar putusannya yang menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan :

1. Judex Factie dalam perkara a quo halaman 48 alinea pertama sampai dengan ketiga menekankan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPerdara, namun Judex Factie sejatinya telah keliru mengingat yang menjadi dasar penentuan diantaranya berupa salinan perjanjian Akta Jual Beli (T.I – 1), yang dimana perjanjian jual beli tersebut merupakan bukti yang sah pun tidak dibantah oleh Terbanding dahulu Penggugat selama proses persidangan berlangsung.

2. Bahwa Akta Jual Beli (T.I – 1) adalah perjanjian yang sah karena telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur pada pasal 1320 KUHPerdara dimana untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

a. Sepakat, dibuktikan dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli oleh Terbanding tanpa paksaan, penipuan atau atas dasar kekhilafan dari pihak manapun.

b. Cakap, dibuktikan bahwa Terbanding tidak termasuk ke dalam kriteria orang-orang yang tidak cakap menurut hukum sesuai pasal 1330 KUHPerdara.

c. Mengenai hal atau obyek tertentu, dimana dalam Akta Jual Beli telah disebutkan dengan jelas objek jual beli dan telah diperjanjikan dengan jelas hak dan kewajiban pihak Penjual dan Pembeli. d. Suatu sebab (causa) yang halal, dimana Jual Beli tanah merupakan perjanjian yang diperbolehkan oleh undang-undang. sehingga Perjanjian Jual-Beli tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi Terbanding sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara dimana dinyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

3. Bahwa Judex Factie dalam perkara a quo halaman 47 alinea empat yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli (T.I – 1) tersebut tidak didukung oleh bukti lain

Halaman 38 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tidak memenuhi batas minimum suatu pembuktian adalah sesuatu yang keliru, dengan alasan diantaranya :

- a. Bahwa Akta Jual Beli (T.I – 1) adalah perjanjian yang sah dan mengikat kedua belah pihak, serta turut diakui oleh Pembanding, maka akta di bawah tangan itu memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani, suatu bukti yang sempurna seperti bukti akta otentik. (Vide pasal 1875 KUHPerdata).
- b. Bahwa Akta Jual Beli tersebut merupakan alat bukti yang sah berdasarkan ketentuan Pasal 164 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) Jo. Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyatakan sebagai berikut: “Alat pembuktian meliputi yaitu Bukti tertulis; Bukti Saksi; Persangkaan, Pengakuan, Sumpah dan Semuanya tunduk pada aturan-aturan yang tercantum dalam bab-bab berikut” Dalam hal ini alat bukti tertulis merupakan alat bukti yang sah dalam hukum acara perdata. Lebih lanjut dalam hukum acara perdata juga tidak ada ketentuan khusus yang mengatur bahwasannya ada minimal alat bukti.
4. Maka atas uraian diatas, jelas apakah tepat apabila Akta Jual Beli (T.I – I) yang dibuat antara Pembanding dengan Terbanding adalah suatu perbuatan melawan hukum? apabila benar maka perbuatan melawan hukum yang mana yang dimaksud oleh Judex Factie? Terbanding pun tidak membantah serta mengakui telah melakukan jual beli kepada Pembanding sebagaimana yang tertuang pada Akta Jual Beli (T.I – 1).
5. Maka, Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk dapat membatalkan Judex Factie yang telah keliru dalam memutus perkara a quo.
- C. Judex Factie telah keliru dalam putusan yang menyatakan bahwa Perjanjian Kredit antara Pembanding dengan Turut Terbanding I/dahulu Tergugat II adalah batal demi hukum.
 1. Bahwa Pembanding adalah subjek hukum yang layak dan bebas untuk melakukan kontrak dengan siapa saja, termasuk mengajukan permohonan dan menerima fasilitas kredit sebagaimana yang tertuang Perjanjian Kredit KUR No. R04/BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 antara Bank Mandiri / Turut Terbanding II dengan Pembanding.
 2. Bahwa dalam Perjanjian Kredit, sudah sangat jelas menunjuk siapa saja pihak-pihak yang bertanda-tangan serta tujuan fasilitas kredit tersebut ialah pembiayaan tambahan modal usaha Pembanding selaku debitur, dan sama sekali tidak ada menyinggung Terbanding.

Halaman 39 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku yaitu pasal 1340 KUHPdata yang berbunyi "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 KuhPerdata".
4. Bahwa menurut M Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, halaman 114, mengenai Pihak dalam perkara yang timbul dari perjanjian, menjelaskan "yang sah sebagai Pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut".
5. Bahwa pun sejatinya tiada satu kalimat pada perjanjian (TII – 1) maupun turunannya, yang menyatakan bahwa SHM No 9751 a.n Terbanding adalah agunan fasilitas kredit, maka apakah tepat apabila muncul pihak ketiga yang merasa dirugikan atas fasilitas kredit tersebut ?apakah bisa Turut Terbanding II melakukan lelang atau menjual sebagaimana fantasi, imajinasi Terbanding?
6. Bahwa Pembanding menegaskan kembali, hubungan hukum antara Terbanding dengan Pembanding ialah pada Akta Jual Beli (T.I – 1), bukan perjanjian kredit (T.II – 1), karena Pembandinglah yang memiliki hubungan hutang piutang dengan Turut Terbanding I, bukan Terbanding. Sudah sangatlah jelas bahwa Terbanding telah berhasil membangun narasi fiktif demi mendapat keuntungan, sementara jelas merugikan Terbanding selaku debitur yang taat membayar angsuran kepada Turut Terbanding I.
7. Bahwa pemberian fasilitas kredit kepada Pembanding oleh Turut Terbanding II ialah murni dipergunakan untuk modal usaha, dan Terbanding pun tidak mampu menunjukan serta membuktikan kerugian apa dan bagaimana yang dialami atas pemberian fasilitas kredit a quo, sehingga sangatlah beralasan Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk dapat membatalkan Judex Factie demi menegakan asas-asas keadilan.
- D. Judex Factie telah keliru pada putusan yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 9751 a/n Mafuli dalam keadaan baik dan sukarela kepada Penggugat.
 1. Judex Factie dalam putusan point 6 menghukum kepada Pembanding dahulu Tergugat I, Bank Mandiri dahulu Tergugat II, serta Kantor Notaris dahulu Tergugat III untuk menyerahkan SHM No 9751 a.n Mafuli dalam keadaan baik dan sukarela kepada Terbanding dahulu Penggugat.
 2. Bahwa hal tersebut sangatlah tidak berdasar hukum, dimana pada pertimbangan hukum Judex Factie tidak cermat dalam mempelajari alat bukti

Halaman 40 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ada, bahwa sudah sangatlah jelas yang didukung dengan Akta Jual Beli (TI. – 1), kwitansi pembayaran (T.I - 6), bahwa Terbanding telah sepakat melakukan Jual Beli SHM No 9751 kepada Pembanding, dan Terbanding pun telah menerima pembayaran dari Pembanding, maka putusan Judex Factie tersebut sangatlah tidak berdasar hukum.

3. Bahwa sejatinya perjanjian jual beli a quo adalah sah dimata hukum, dan tiada sama sekali prestasi-prestasi yang telah dilanggar berikut pula dengan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa penyerahan secara sukarela tersebut membuat posisi Pembanding selaku pembeli menjadi sangat sulit, Pembanding menderita kerugian karena sudah membayar uang kepada Terbanding yang sudah diakui sebagaimana pengakuan Pembanding pun didukung dengan alat bukti kwitansi pembayaran (T.I – 6).
5. Bahwa adapun yang membuat Pembanding kebingungan dan terheran melihat pertimbangan hukum sebagaimana halaman 46 paragraf 5, yang mana pertimbangan tersebut sangat bertentangan dengan keterangan saksi yang dimuat pada halaman 36 butir 8 dan halaman 37 butir 11 , yang mana jelas tidak ada penyerahan uang dimaksud, dan tiada pula bukti atas dalil-dalil yang diajukan Penggugat.
6. Bahwa bila dilihat dari azas hukum unus testis nullus testis (seorang saksi bukan saksi) dan berdasarkan Pasal 169 HIR Jo Pasal 1905 KUHPer menyatakan sebagai berikut “Keterangan seorang saksi saja tanpa alat pembuktian lain, dalam Pengadilan tidak boleh dipercaya”.
7. Bahwa sudah sepatutnya berdasarkan bukti yang ada, Pembanding sudah layak untuk mendapatkan perlindungan hukum, sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata.
8. Maka dari pada itu, sangatlah berdasar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk mengadili sendiri dan membatalkan salinan putusan perkara a quo karena bertentangan dengan fakta-fakta yang terungkap dan pula termuat dalam salinan putusan juga dipersidangan.
- E. Bahwa Terbanding Tidak Mampu Membuktikan Kerugian sebagaimana didalilkan dalam gugatan a quo.
 1. Bahwa salinan putusan telah memuat jelas alat bukti berupa SHM No 9751 (T.II – 2) SHM tersebut masih tercatat atas nama Mafuli / Terbanding.
 2. Bahwa adapun Akta Jual Beli belum diselesaikan oleh Notaris Lili Wati Tjahjadi, S.H dengan dua orang saksi yaitu Linda Lamour Tampubolon, SH, MKN dan saksi Viar Nadi Putera, S.H, sehingga belum dilakukan balik nama. Lantas

Halaman 41 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana kerugian yang dimaksud? apakah dengan tidak diberikan nomer menjadi dasar mendalilkan bahwa Pembanding telah melakukan suatu prebuatan melawan hukum? sungguh sangatlah tidak tepat dan mengaburkan fakta-fakta yang terungkap tersebut.

3. Maka dari itu, sudah sangatlah beralasan dan jelas, bahwa Gugatan Perkara a quo termasuk dalam klasifikasi gugatan premature, maka sangatlah beralasan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk dapat mengadili sendiri dan membatalkan Judex Factie dan menolak seluruh gugatan Terbanding.

F. Judex Factie tidak cermat dalam melihat dan mempelajari alat bukti sehingga keliru dalam memutus perkara.

1. Bahwa Judex Factie sangatlah keliru sebagaimana salinan perkara a quo halaman 46 paragraf ke 4 yang mengatakan Akta Jual Beli (T.I – 1) tersebut dibuat dihadapan Notaris Ny. Rosita Siagian, SH.
2. Bahwa sudah sangatlah jelas, tulisan pada halaman pertama Memori Banding, bahwa sejatinya Akta Jual Beli (T.I – 1) ialah dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Lili Wati Tjahyadi, S.H PPAT dan Notaris di Kabupaten Bekasi, bukan oleh Notaris Ny. Rosita Siagian, S.H yang memiliki ranah kewenangan berbeda, dan tiada bukti apapun yang membuktikan bahwa Notaris Ny. Rosita Siagian, S.H terlibat dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut.
3. Bahwa Judex Factie dalam pertimbangan halaman 46 putusan perkara a quo mendalilkan bahwa dengan tidak diberikan penomeran dan tanda tangan menjadikan Akta Jual Beli (T.I – 1) menjadi suatu perbuatan melawan hukum, bahwa jelas hal tersebut adalah suatu hal yang keliru apabila Judex Factie langsung mendalilkan hal tersebut menjadi suatu perbuatan hukum, mengingat tiada satu pihakpun dalam persidangan yang mampu menjawab dan mengetahui alasan dari Kantor Notaris Lili Wati Tjahyadi, S.H belum memberikan penomeran, namun suatu fakta jelas terungkap bahwa
Pembanding dan Terbanding telah sepakat menandatangani Perjanjian Jual Beli yang sah, dihadapan 2 orang saksi, dan kantor Notaris Lili Wati Tjahyadi, S.H pun tidak diikutkan menjadi para pihak dalam persidangan perkara a quo, sehingga tidaklah dapat langsung secara seketika disimpulkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.
4. Adapun kekeliruan lainnya yaitu Judex Factie dalam pertimbangan pada halaman 49 menyatakan Terbanding harus mengembalikan uang sebesar Rp 140.000.000.- (seratus empat puluh juta rupiah) kepada Pembanding, namun

Halaman 42 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal tersebut tidak dibunyikan dalam putusan halaman 50 perkara a quo, jelas bahwa Judex Factie sangatlah tidak cermat dalam memutus perkara.

5. Maka jelas, sudah sepatutnya gugatan perkara a quo ditolak, karena perkara tersebut tidak memenuhi syarat pengajuan gugatan, karena gugatan tersebut diajukan kepada pihak yang tidak berhak dan terlibat dhi Turut Terbanding II dahulu Tergugat II.
6. Bahwa menimbang, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia 7 Juli 1971 Register Perkara No 294K/Sip/1971 disebutkan bahwa suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum, sehingga sangatlah jelas dan sudah sepatutnya surat gugatan perkara a quo diklasifikan sebagai Error in Persona.
7. Bahwa M Yahya Harahap, S.H pada halaman 113, mengenai akibat kesalahan hukum, menjelaskan bahwa kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang), cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat), dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat atau mungkin juga kurang pihak dalam gugatan (PLURUM LITIS CONSORTIUM).
8. Bahwa Judex Factie halaman 48 paragraf 2 telah menguraikan bahwa terjadi suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian Terbanding, namun pada halaman 49 paragraf 3, menyatakan dengan tegas bahwa Terbanding tidak mampu membuktikan kerugian yang diderita, maka dari pada itu, apakah layak bila Judex Factie mengabulkan gugatan Terbanding ? bahwa kekeliruan tersebut telah melanggar asas keadilan bagi Pemanding.
9. Sehingga Pemanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan tinggi untuk mengadili sendiri dan membatalkan Judex Factie, karena jelas sangat bertentangan dengan fakta-fakta yang terungkap di persidangan;

Menimbang, bahwa akhirnya Pemanding I Memohon agar Pengadilan Tinggi Memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima permintaan banding Pemanding untuk seluruhnya
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cikarang nomor 267/Pdt.G/2020/PN.Ckr tanggal 20 April 2021.

Dan Mengadili sendiri:

- Menolak gugatan Terbanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Terbanding dahulu Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 43 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Menimbang, bahwa Tergugat II sekarang Pembanding II juga telah mengajukan Memori bandingnya dengan alasan sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi.

Bahwa Pembanding/dahulu Tergugat II sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* pada halaman 44-45 didalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan : "*Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat II tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:*"

I. Gugatan Penggugat Error in Persona.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim formulasi gugatan Penggugat khususnya mengenai kedudukan Tergugat II adalah telah tepat oleh karena pertanggungjawaban pihak-pihak terkait dengan fungsi /kewenangan dan tanggung jawab dalam perkara ini, sehingga dalam hal ini eksepsi dari Tergugat II tidak berdasar atas hukum dan patut di tolak;

II. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dalil gugatan Penggugat tersebut telah menggambarkan apa yang mendasari Penggugat I Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat dan Turut Terguga takan tetapi terkait dengan kejadian - kejadian peristiwa peristiwa-peristiwa secara rinci **haruslah dibuktikan terlebih dahulu dalam pembuktian pokok perkaranya.**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat kabur tidak beralasan menurut hukum sehingga patut untuk ditolak.

Bahwa setelah Pembanding/dahulu Tergugat cermati pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie*, faktanya dalam pokok perkara *Judex Factie* sama sekali tidak mempertimbangkan eksepsi dari Pembanding /dahulu Tergugat II.

Adapun Eksepsi Pemohon Banding/dahulu Tergugat II sebagaiberikut:

1. Gugatan Penggugat Error i n Persona.

- a. Bahwa **Gugatan Penggugat adalah Error in Persona** karena Penggugat keliru untuk menjadikan PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai Tertgugat I karena **tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II**, oleh karenanya gugatan Penggugat



tidak sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.294 K/ Sip / 1971 tanggal 07 Juli 1971 yang menyatakan bahwa *"Suatu surat gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum"*

Bahwa pada prinsipnya dalam mengajukan gugatan, harus berdasarkan adanya hubungan timbal balik antara pihak yang mengajukan gugatan dengan pihak terhadap siapa gugatan diajukan. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 / K/ Sip / 1985 tanggal 13 Desember 1985 yang menyatakan bahwa *"Syarat mutlak untuk untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak ."*

Bahwa untuk mengajukan seseorang/badan hukum menjadi Tergugat di Pengadilan harus mempunyai alasan hukum perihal hak yang dilanggar, sebagaimana ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung RI No.995K/Sip/1975 tanggal 08 Agustus 1975 yang menyatakan bahwa *"Sedangkan bagi pengajuan harus ada suatu hak yang dilanggar oleh orang lain untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan".*

- b. Bahwa **Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing)** untuk mengajukan gugatan *a quo*. Sampai dengan Jawaban ini dibuat, **Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat**. Bahwa hubungan hukum Tergugat II adalah dengan Tergugat I, yang mana hubungan hukum tersebut adalah hubungan antara Kreditur (Tergugat II) dengan Debitur (Tergugat I), sebagaimana dibuktikan dengan Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 (*Vide Bukti T-1 / 1-1* yang dibuat dibawah tangan.
- c. Maka daripada itu, apakah tepat apabila *Judex Factie* dalam mengabulkan posita sebagaimana butir 5 petikan putusan yang berbunyi *"Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor RO4 .BEU / 0141/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 antara Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum"*? bahwa dalam pembuktian Perjanjian Kredit *a quo* telah menunjukkan, tiada satupun klausula yang melibatkan Terbanding / Penggugat Penggugat dalam perjanjian kredit tersebut.

Halaman 45 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



- d. Maka Pembanding mengajukan permohonan kepada Majelis Pengadilan Tinggi, untuk dapat memeriksa kembali dan memperbaiki amar putusan putusan yaitu menolak gugatan Pembanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya.

2. **Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*)**

- a. Bahwa Posita atau *Fundamentum Petendi* Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat dalam gugatannya **tidak menjelaskan secara jelas peristiwa hukum dan dasar hokum (*rechtground*)** yang mendasari bahwa Tergugat II telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum, dalam hal ini dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat tidak memenuhi syarat materil.

- b. Bahwa dalam posita huruf B Nomor 9 halaman 11

Penggugat menyatakan ".....

Tergugat II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit pada Perjanjian Kredit No. RO4.BEU0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat

.dst "Pernyataan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum, mengingat hubungan hukum dalam Perjanjian Kredit No. RO4.BEU0141/KUR/2016 adalah antara Tergugat I dengan Tergugat II. Tergugat II dalam memberikan kredit kepada Tergugat I telah sesuai dengan Peraturan, Prosedur dan Ketentuan yang berlaku di Kantor Tergugat II. Dalam proses pemberian kredit Tergugat II telah melakukan Analisa 5 C (Character , Capacity , Collateral, Condition) dengan baik terbukti terbukti sampai dengan saat ini fasilitas kredit Tergugat I masih tergolong kredit lancar (Performing Loan) dalam hal adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat seperti yang dinyatakan Penggugat dalam gugatannya, kerugian tersebut belum tentu disebabkan karena adanya pemberian kredit kepada Tergugat I oleh Tergugat II

- c. Bahwa Posita atau *Fundamentum Petendi* Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, hal ini tidak sesuai dengan pernyataan Penggugat dalam angka II Pokok Perkara huruf A nomor 1 halaman 5, penggugat jelas-jelas menyatakan " *bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli rumah milik Penggugat.... dst*". Dalam hal hubungan hukum antara

Halaman 46 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Penggugat dengan Tergugat I disebabkan adanya pembatalan kesepakatan jual beli rumah oleh salah satu pihak semestinya Fundamentum Petendi /Penggugat **adalah wanprestasi bukan** perbuatan melawan hukum.

Fundamentum Petendi Peggugat yang menunjukkan seharusnya gugatan wanprestasi juga Nampak pada angka II Pokok Perkara huruf A nomor 7 halaman 7,yang menyatakan “ Tergugat membuat surat pernyataan tanggal 21 April 2017 yang isinya membatalkan kesepakatan jual beli dan ... dst”

nomor 8 halaman 7, yang menyatakan *"bahwa Keputusan Tergugat membatalkan perjanjian atas objek jual beli rumah Peggugatdst “*

nomor 9 halaman 7,yang menyatakan *"bahwa perjanjian jua/ beli ternyata **dibatalkan secara sepihak oleh Tergugat karena Tergugat I selaku pembeli melakukan perbuatan wanprestasi....**dst”*

Bahwa Gugatan Peggugat nyata kabur,tidak tepat (asal-asalan) tidak berdasar hukum dan tidak jelas (*Obscuur Libel*),sehingga sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menolak Gugatan Peggugat atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.239/K/SipI1968 yang kaidah hukumnya menyebutkan bahwa*"Suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima"*(Niet Ontvankelijk Verklaard). Untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang mulia mempertimbangkan kembali eksepsi dari Pembanding/ dahulu TergugatI I dalam pertimbangan hukumnya agar mendapatkan Putusan yang seadil-adilnya bagi Para Pihak yang bersengketa bersengketa dalam perkara a *quo*.

B. Dalam PokokPerkara.

Pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie terhadap perkara a quo adalah tidak cermat dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum nya dalam membuat putusan;

1. Bahwa Majelis Hakim Judex *Factie* telah keliru memberikan pertimbangan pada halaman 46 paragraf 4,*"Menimbang,bahwa Peggugat mendalilkan bahwa Akta jual beli yang ditanda tangani di hadapan PPAT Ny.Rosita Siagian,SH(TergugatIII)adalah tidak sah menurut hukum"*

Halaman 47 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* diatas adalah –pertimbangan yang tidak tepat dan keliru, atas pertimbangan yang demikian tentunya tidak ada kepastian hukum dan keadilan dalam memberikan dasar hukumnya karena jelas berdasarkan fakta dan bukti yang telah disampaikan oleh Pembanding/dahulu Tergugat II (sesuai bukti T-II-4) Akta Jual beli **dibuat oleh Lily Wati Tjahjadi, S.H** Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris di Kabupaten Bekasi, bukan oleh PPATnya. **Rosita Siagian, S.H** (semula Tergugat III) seperti dalam pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie*. AJB tersebut dibuat oleh **Lily Wati Tjahjadi, S.H** karena objek jual beli dalam AJB tersebut yaitu SHM No.9751 terletak di Kabupaten Bekasi maka PPAT yang dapat membuat AJB adalah **PPAT yang wilayah kerjanya di Kabupaten Bekasi**, sedangkan Ny Rosita Siagian, S.H wilayah kerjanya adalah untuk Kota Bekasi. Hal tersebut sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah, khususnya Pasal 4 ayat (1) PPAT hanya : *berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya"*

2. Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* telah keliru memberikan pertimbangan pada halaman 46 paragraf 5, *"Menimbang bahwa berdasarkan keterangan yang diberikan oleh saksi dari Penggugat yang bernama Sahir Bin Suhanta yang menerangkan bahwa benar terjadi Jual Beli antar Penggugat dengan Tergugat I karena **saksi melihat Tergugat I menyerahkan sejumlah uang di rumah Penggugat** dan jual beli tersebut dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)"*

Pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* diatas adalah pertimbangan yang tidak tepat dan keliru, mengingat saksi Sahir bin Suhyanta dalam memberikan **kesaksiannya tidak konsisten** atau dalam memberikan keterangan berubah-ubah. Ketidak konsistennya saksi nampak pada keterangan saksi halaman 36 baris *"bahwa saksi melihat Tergugat menyerahkan **uang** di lokasi (rumah Penggugat)" dan baris 7"* Bahwa saksi mengetahui **ada pembayaran yaitu tanggal 5 Desember 2016 diserahkan uang sebesar Rp. 15.000.000.000 (Lima belas juta rupiah) sehinggal total Rp. 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah)**. Sedangkan keterangan saksi dalam halaman 37 baris 9 *"Bahwa* Halaman 48 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



pada saat pembayaran 3 Desember 2016 saksi **tidak melihat uang pembayaran**, namun saksi **hanya mengetahui ada kwitansi pembayaran oleh Tergugat** ". Baris 11 " bahwa pada saat pembayaran 5 Desember 2016, saksi juga **hanya melihat kwitansinya saja**"

Pada awalnya saksi menyatakan **melihat Tergugat menyerahkan uang** dilokasi (rumah Penggugat) dan **ada pembayaran kedua yaitu tanggal 5 Desember 2016 serahkan uang sebesar Rp.15.000.000.00 (lima belas juta rupiah)**. Namun dalam keterangan selanjutnya, saksi menyatakan pada saat pembayaran 3 Desember 2016 saksi **tidak melihat uang pembayaran** dan bahwa pada saat pembayaran 5 Desember 2016, saksi juga **hanya melihat kwitansinya saja**.

Bahwa Pembanding/dahulu Tergugat II juga telah menyampaikan masalah ketidak konsistennya saksi dalam memberikan keterangan di persidangan dalam kesimpulan , khususnya angka IV saksi huruf d halaman 7 Apa **yang disampaikan oleh saksi** yang bernama Sahir dalam persidangan ada yang **tidak sesuai dengan kenyataannya**, antara lain:

Saksi menyatakan bahwa **transaksi jual beli rumah terjadi pada tanggal tanggal 3 Desember 2016**, senyatanya **transaksi jua/ beli rumah antara Penjual (Penggugat) dengan Pembeli (Tergugat) dengan menandatangani AJB dihadapan Notaris/PPAT dilaksanakan pada tanggal 18 November 2021**.saksi menyatakan melihat Tergugat I membayar pembayaran dengan menyerahkan uang kontan kepada Penggugat total sebesar Rp. 140.000.000,(seratus empat puluh juta rupiah dalam 2 (dua) tahap penyerahan, yaitu tahap pertama pada tanggal 3 Desember 2016 sebesar Rp. 125.000.000,-(seratus dua puluh lima juta rupiah) dan tahap kedua pada tanggal 5 Desember 2016 sebesar Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah).Pada kenyataannya Tergugat I membayar pembelian rumah kepada Penggugat dengan 2 (dua) kali **pembayaran tetap pada hari dan tanggal yang sama yaitu pada tanggal 18 November 2016**, yaitu sebesar Rp. 15.000.000,-(lima belas juta rupiah)dibayarkan pada pagi hari sebelum pencairan kredit Tergugat I di Tergugat II dan sebesar Rp. 125.000.000,-(seratus dua puluh lima juta rupiah) dibayarkan siang hari setelah Tergugat menerima pencairan kredit dari Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi dalam kesaksiannya menyatakan baru kenal dan baru bertemu dengan Tergugat I pada saat transaksi jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 3 Desember 2016 sehingga menjadi jelas jika saksi tidak melihat pada saat Tergugat I melakukan pembayaran kepada Penggugat pada tanggal 18 November 2016. Jika ternyata benar apa yang disampaikan oleh saksi bahwa pada tanggal 3 dan 5 Desember 2016 ada transaksi jual beli dan penyerahan uang dari Tergugat kepada Penggugat, tentunya pada tanggal tersebut hanya terjadi penyerahan kwitansi dari Penggugat yang diwakili saksi kepada Tergugat.

Bahwa saksi fakta yang bernama Sahir yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat materil sebagai saksi dalam persidangan, dikarenakan keterangan yang diberikan di muka persidangan oleh saksi fakta hanya berdasarkan cerita tanpa mendengar, melihat dan mengalami peristiwa hukumnya secara langsung. Dimana hal ini bertentangan atau tidak sejalan dengan Pasal ini bertentangan atau tidak sejalan dengan Pasal 171 HIR dan 1907 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "keterangan saksi yang diberikan harus berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas, dimana sumber pengetahuan yang dibenarkan oleh hukum mesti merupakan pengalaman, penglihatan dan pendengaran yang bersifat langsung dari kejadian atau peristiwa yang terjadi yang disengketakan para pihak di pengadilan".

Bahwa keterangan saksi fakta tersebut tergolong dalam kategori saksi **testimonium de auditu**, yaitu keterangan saksi yang hanya bersumber atau berdasar pada keterangan yang didapatkan dari orang lain tanpa mendengar, melihat dan mengalami peristiwa hukumnya. Saksi yang demikian tersebut pada hakekatnya tidak dapat dikatakan sebagai alat bukti karena syarat sebagai saksi tidak terpenuhi, sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat

3. Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* telah keliru memberikan pertimbangan pada halaman 48 paragraf 1, "Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas maka terbukti bahwa rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam rangka mendapatkan hak atas objek sengketa

Halaman 50 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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

adalah tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik yang sah sehingga Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hak obyektif orang lain in casu Penggugat yang dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum dst"

Pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie diatas adalah pertimbanganm yang tidak tepat dan keliru,karena jelas-jelas Terbanding /dahulu Penggugat pada tanggal 5 tanggal 18 November 2016 bersama dengan Turut Terbanding /dahulu Tergugat I telah menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Lily Wati Tjahjadi, S.H Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan Notaris di Kabupaten bekasi Pejabat Pembuat pada saat Terbanding / dahulu Penggugat menandatangani Akta Jual Beli tentunya dalam kondisi, sehat, sadar dan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Akta Jual Beli tersebut juga telah disampaikan sebagai alat bukti oleh Pembanding/dahuluTergugat II(T-II-4).

Akta Jual Beli tersebut telah ditanda tangani oleh Mafuli (Terbanding /dahulu /dahulu Penggugat) menurut keterangannya dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri sedang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta tersebut telah mendapat persetujuan dari iisterinya yaitu Nyonya Purwanti yang turut menandatangani akta tersebut sebagai tanda persetujuannya selaku Penjual dan Awud Saleh (Turut Terbanding / dahulu Tergugat) yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, selaku Pembeli dan ditandatangani juga oleh 2 (dua) orang saksi yaitu **Linda LamourTampubolon,S.H, M.Kn dan Vian Nadi Putera,S.H**

Meski Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Lily Wati Tjahyadi ,SH yang digunakan sebagai barang bukti belum diberi nomor Tanggal dan belum ditandatangani oleh PPAT sehingga Akta Jual beli tersebut bukanlah Akta outentik , karena Akte tersebut dianggap cacat secara formil dalam pembuatannya, sehingga sifat keotentikan dari akta tersebut hilang dan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan karena tidak mempunyai pembuktian yang sempurna. **Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdata,tidak dipenuhinya salah satu syarat Akta maka dapat mengakibatkan akta yang bersangkutan hanya mempunyai**

Halaman 51 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat dibawah tangan apabila ditanda tangani oleh para pihak .

Meskipun akta terdegredasi kekuatan pembuktiannya tidak serta merta / otomatis meniadakan isi dari perjanjian jual beli diantara para pihak .Akta jual beli yang sudah ditanda tangani oleh Mafuli serta merta /otomatis meniadakan isi dari perjanjian jual beli diantara para pihak. Akta Jual Beli yang sudah ditandatangani oleh Mafuli (Terbanding (/dahulu Penggugat) dan Awud Saleh (TurutTerbanding I/ dahulu Tergugat I) adalah perjanjian yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4(empat) syarat,yaitu:

a. Sepakat.

Dibuktikan dengan telah ditandatanganinya Akta Jual Beli oleh Mafuli selaku Penjual/Terbanding/dahulu Penggugat dan Awud Saleh selaku Pembeli/Turut Terbanding I/dahulu Tergugat I tanpa paksaan,penipuan atau alas dasar kekhilafan dari pihak manapun.

b.Cakap.

Dibuktikan bahwa Mafuli selaku Penjual /Terbanding /dahulu Penggugat dan Awud Saleh Penjual/Terbanding/dahulu Penggugat dan Awud Saleh selaku Pembeli/Turut TerbandingI/dahulu Tergugat I tidak termasuk ke dalam kriteria orang-orang yang tidak cakap menurut hukum sesuai pasal 1330 KUHPerdara

c. Mengenai hal atau obyek tertentu.

Dimana dalam Akta Jual Beli telah disebutkan dengan jelas objek jual beli dan telah diperjanjikan dengan jelas hak dan kewajiban hak penjual dan pembeli

d.Suatu sebab (causa) yang halal.

Dimana transaksi Jual Beli Tanah merupakan perjanjian yang diperbolehkan oleh undang-undang.

4. Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* telah keliru memberikan putusan Dalam Pokok Perkara Nomor 5 halaman 50, “ menyatakan Perjanjian Kredit Nomor: R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 Novembe 2016 beserta turunannya antara Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa putusan Hakim *Judex Factie* tersebut adalah sangat keliru, karena suatu **perjanjian bersifat mengikat hanya pada kedua belah pihak yang membuatnya**,

Pihak yang berhak mengajukan gugatan pembatalan perjanjian adalah yang merupakan pihak dalam perjanjian tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1340 KUHPerdara yang menyatakan *suatu perjanjian berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya*. Suatu perjanjian tidak dapat membawa kerugian kepada pihak-pihak ketiga; tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.

Sesuai Yurisprudensi dalam perkara Nomor dalam Perkara No. 03 /Pdt.G/ 2005 /PN.Jak .Sel / gugatan oleh pihak ketiga dinyatakan tidak dapat diterima oleh *Majelis Hakim* karena *pihak ketiga bukanlah yang berhak membatalkan perjanjian*.

Dalam memberikan kredit kepada Turut Terbanding I/dahulu Tergugat I telah sesuai dengan peraturan, Prosedur dan ketentuan yang berlaku Peraturan, di Kantor Pembanding/dahulu Tergugat II. Dalam proses pemberian kredit Pembanding/Tergugat II telah **melakukan Analisa 5C** (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition* dengan baik terbukti sampai dengan saat ini fasilitas kredit Turut Terbanding I/Tergugat I masih tergolong kredit lancar (*Performing Loan*) Pada saat Pemberian pemberian kredit kepada Turut Terbanding I/dahulu Tergugat I telah dilakukan kunjungan atau **On The Spot (OTS)** kelokasi agunan dan tempat usaha Turut Terbanding I/dahulu Tergugat I. OTS tersebut dilakukan untuk melakukan verifikasi dan penilaian atas agunan serta meyakini bahwa Turut Terbanding I/dahulu Tergugat I mempunyai usaha yang akan dibiayai.

Perjanjian Kredit antara Pembanding/dahulu Tergugat II dengan Turut Terbanding I/dahulu Tergugat I telah memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata dimana untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu:) Sepakat, dibuktikan dengan ditandatanganinya Perjanjian

Halaman 53 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Kredit oleh Turut Terbanding/dahulu Tergugat I tanpa paksaan penipuan atau atas dasar kekhilafan dari pihak manapun.

- 2) Cakap, dibuktikan bahwa Turut Terbanding/dahulu Tergugat I selaku Debitur tidak termasuk ke dalam kriteria orang-orang yang tidak cakap menurut hukum sesuai pasal 1330 KUH Perdata.
- 3) Mengenai hal atau obyek tertentu, dimana dalam Perjanjian Kredit telah diperjanjikan dengan jelas hak dan kewajiban para pihak.
- 4) suatu sebab yang halal, dimana perjanjian dalam rangka pemberian pemberian kredit merupakan perjanjian yang diperbolehkan oleh Undang-undang.

sehingga Perjanjian Kredit tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi Turut Terbanding I/ dahulu Tergugat I selaku Debitur sesuai dengan dengan selaku Debitur sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata dimana dinyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat sesuai undang-undang maka berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

M Yahya Harahap, S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal 114-115), berpendapat bahwa yang sah sebagai pihak penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Patokan tersebut sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata, persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya. Prinsip ini disebut juga dengan *contract party* pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relative yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. M Yahya Harahap, S.H lebih lanjut menjelaskan bahwa **pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi**. Gugatan yang diajukan orang itu (pihak ketiga) mengandung cacat diskualifikasi, karena yang bertindak sebagai penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata.

Bahwa Pembanding menegaskan penyerahan kesepakatan AJB (*Vide Bukti T.I-1*) berikut SHM No 9751/Mafuli (*Vide Bukti T.11 - 2*) oleh Turut Terbanding I/dahulu Tergugat I kepada Pembanding/dahulu Tergugat
Halaman 54 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



adalah tidak semata-mata menjadikan SHM No 9751/Mafuli menjadi agunan, bahkan pun jelas dalam Perjanjian Kredit *aquo* (Vide Bukti T.11--1), tiada satu pun klausula yang menyatakan bahwa SHM No 9751/Mafuli menjadi agunan fasilitas kredit yang diterima oleh Turut Terbanding I/dahulu Tergugat I.

Maka, jelas merupakan suatu kekeliruan apabila Majelis Hakim *Judex Factie* dalam pertimbangan, telah keliru menafsirkan dan salah memutus perjanjian kredit *a quo* menjadi batal demi hukum, karena sejatinya tiada satupun syarat sah nya perjanjian yang dilanggar dalam Perjanjian Kredit *aquo* yang dapat menjadi dasar hukum untuk menyatakan perjanjian kredit *aquo* menjadi batal demi hukum.

5. Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* telah keliru memberikan putusan Dalam Pokok Perkara Nomor 6 halaman 50, "Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk **menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 a.n Mafuli dalam keadaan baik dan sukarela kepada Penggugat**".

Apa yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim *Judex Factie* tersebut bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* pada halaman 48 yang menyatakan "..... oleh karena itu Penggugat mempunyai **kewajiban mengembalikan sejumlah uang yang sudah dikeluarkan oleh Tergugat I..... dst**".

Bahwa Pembanding menegaskan, SHM 9751 a.n Mafuli (Vide Bukti T.11--2) masih tercatat atas nama Pembanding, serta tidak ada pula dilakukan tindakan apapun yang bertentangan dengan hukum, mengingat telah dilakukannya Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli (Vide Bukti T.1--1), maka untuk pengembalian SHM tersebut harus terlebih dahulu dibuktikan, apakah terjadi suatu perbuatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum antara Terbanding/Penggugat dengan Turut Terbanding I/Tergugat I, tidak semata-mata langsung meminta pengembalian sertifikat tanpa menguraikan dasar hukum yang jelas, tepat sesuai dengan alai bukti.

Bahwa sepanjang persidangan yang turut dimuat dalam salinan putusan, telah cukup jelas alat bukti yang disampaikan, serta tidak terbantahkan apabila antara Terbanding dengan Turut Terbanding I
Halaman 55 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



memiliki hubungan jual beli. Maka, apakah tepat alas kesepakatan yang sah tersebut, tanpa memuat satu alasan yang jelas dan berdasar sesuai alat bukti untuk menyatakan agar SHM 9751 a.n Mafuli dikembalikan secara sukarela? Lalu bagaimana dengan adanya penyerahan uang yang telah diterima dengan bukti kwitansi (*Vide Bukti T.1-6 dan T.1-7*)?

Putusan Majelis Hakim *Judex Factie* tersebut telah mengabaikan rasa keadilan dan merugikan Pembanding/dahulu Tergugat II dan Turut Terbanding I/dahulu Tergugat I. Dengan putusan dari Majelis Hakim *Judex Factie*, Pembanding/Tergugat II harus menyerahkan SHM No. 9751 kepada Penggugat mengakibatkan kredit Terbanding I/Tergugat I menjadi tidak ada agunan fixed assetsnya, hal tersebut tentunya merugikan Pembanding / Tergugat II sebagai kreditur yang beritikad baik. Putusan Majelis Hakim *Judex Factie* jelas mengabaikan rasa keadilan pada Terbanding /Tergugat I, karena jelas-jelas Terbanding I/Tergugat I telah membayarkan sejumlah dana kepada Terbanding sesuai kwitansi dari Terbanding (T.1-6)

Berdasarkan hal-hal yang disebutkan di atas, maka terbukti bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* dan putusan perkara *aquo* di Pengadilan Negeri (PN) Cikarang yang memeriksa perkara *aquo*, telah salah menilai bukti-bukti, tidak cermat dan tidak memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak memenuhi asas keadilan. Oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Cikarang tersebut sudah sepatutnya untuk dibatalkan. Oleh karena itu, maka Pembanding mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara ini di Pengadilan Tinggi Bandung agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 276 /PDT.G/ 2020 /PN..Ckr tanggal 20 April 2021.

Dan mengadili sendiri:

Menolak gugatan Terbanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
Menghukum Terbanding dahulu Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila majelis hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 56 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Bandingnya Tertanggal 2 juni 2021, yang beralasan sebagai berikut:

TERHADAP PEMBANDING I/TERGUGAT I.

Bahwa dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I menyatakan :

A. Pembanding menegaskan tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Terbanding.

1. Bahwa dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I sangat keliru dan mengada-ada yang menyatakan Terbanding I/Penggugat tidak membantah bukti perjanjian Akta Jual Beli (T.I-1). Terbanding I/Penggugat sangat membantah bukti (T.I-1) sebab bukti (T.I-1) tanggal 18 November 2016 bukan merupakan Akte Jual Beli melainkan hanya blangko akta jual beli karena tidak ada nomor aktanya dan tidak ada ditanda tangani oleh PPAT yang bersangkutan. Mengapa belum diberi nomor dan belum ditanda tangani oleh PPAT karena pada tanggal dibuatnya bukti T.I-1 yaitu tanggal 18 November 2016 alas hak objek jual beli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 atas nama Mafuli (Bukti P-1) sedang menjadi agunan hutang Terbanding I/Penggugat pada Bank HIK Syariah yang dilunasi pembayarannya pada tanggal 22 November 2016, vide bukti P-2, P-3 dan P-4. Bahwa disamping itu Pembanding I/Tergugat I belum melunasi pembayaran objek jual beli kepada Terbanding I/Penggugat, vide bukti P-8 dan P-9 melainkan hanya membayar panjar, vide bukti T.I-6 dan T.I-7. Jadi bukti T.I-1 tidak mempunyai dasar hukum dan kekuatan hukum adanya suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud oleh Pembanding I/Tergugat I.

2. Bahwa dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I tidak konsisten/inkonsisten hal mana pada butir 3 Pembanding/Tergugat I menyatakan dasar hubungan hukum ialah perjanjian namun dalam dalil jawaban Pembanding I/Tergugat I menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Terbanding I/Penggugat dengan Pembanding I/Tergugat I yang selaras dengan memori banding Pembanding I/Tergugat I pada point F butir 6 halaman 10.

3. Bahwa sudah terang dan jelas Pembanding I/Tergugat I **telah melakukan perbuatan melawan hukum** sebagaimana yang tertuang

Halaman 57 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



dalam putusan Majelis Hakim pada pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa kriteria untuk menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad dalam pengertian pasal 1365 KUHPerdato) ada 4 kriteria yang dipakai sebagai tolak ukur menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum yang selama ini dipakai dalam hukum acara di Indonesia dan telah menjadi Yurisprudensi tetap, yakni:

- bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur (hukum terlulis);
- bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- bertentangan dengan hak orang lain (hak subyektif orang lain);
- bertentangan dengan kepatutan dan perilaku terpuji di dalam masyarakat (asas kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas maka terbukti bahwa rangkaian perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dalam rangka mendapatkan hak atas objek sengketa adalah tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik yang sah sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hak subyektif orang lain incasu Penggugat yang dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum dan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya.

4. Bahwa Pembanding I/Tergugat I dalam dalil jawabannya mengatakan telah melunasi pembayaran objek gugatan sesuai bukti T.I-1 sehingga objek perkara aquo sudah menjadi milik Pembanding I/Tergugat I namun dilain sisi Pembanding I/Tergugat I menanyakan sejumlah uang yang telah dibayarkan sesuai kwitansi yang diterima dari Terbanding. Dalil yang manakah sebenarnya yang maksud oleh Pembanding I/Tergugat I.

5. Bahwa jika Pembanding I/Tergugat I mengakui telah melunasi objek perkara aquo seharga Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) sesuai bukti

Halaman 58 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



T.I-1 tentunya Pembanding I/Tergugat I tidak patut bertanya tentang perlindungan hukum atas pembayaran sejumlah uang kepada Terbanding I/Penggugat, karena hal itu akan bertolak belakang dengan adanya pengakuan Pembanding I/Tergugat I yang menyatakan sudah lunas. Pengakuan merupakan pembuktian yang tidak dapat dibantah.

6. Bahwa tidak cermat dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I dalam butir 5 karena sesuai surat gugatan aquo Terbanding I/Penggugat telah menyatakan Pembanding I/Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan hukum dan bukan mencampurkan adukan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi. Pembanding I/Tergugat I telah mengagunkan sertifikat aquo milik Terbanding I/Penggugat kepada Pembanding II/Tergugat II padahal Pembanding I/Tergugat I ketahui objek agunan dimaksud belum milik Pembanding I/Tergugat I karena belum dilunasi Pembanding I/Tergugat I kepada pemilik yang sah yakni Terbanding I/Penggugat.

7. Bahwa Terbanding I/Penggugat tanggap dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I butir 6, bahwa apa yang dilakukan oleh Pembanding I/Tergugat I jelas telah melanggar ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang memiliki 4 (empat) kriteria suatu perbuatan melawan hukum di Indonesia dan telah menjadi Yurisprudensi tetap :

- bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur (hukum terlulis);
- bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- bertentangan dengan hak orang lain (hak subyektif orang lain);
- bertentangan dengan kepatutan dan perilaku terpuji di dalam masyarakat (asas kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat
- seharusnya melunasi Pembanding I/Tergugat kurang cermat Dalam posita dan petitum Terbanding I/Penggugat jelas mendalilkan Pembanding I/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

8. Bukti-buktinya adalah bukti P-7 (Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016). Bahwa bukti-bukti yang membuktikan Pembanding I/Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum yakni : Bukti P-2,P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-16, P-17, P-19, P-20, P-21, P-22

Halaman 59 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan P-23, bukti ini tidak dapat terbantahkan oleh Pembanding I/Tergugat I.

B. Judex Factie telah keliru memberikan pertimbangan dalam amar putusannya yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

1. Bahwa dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I sifatnya pengulangan semata seperti pada point A butir 1 dan Terbanding I/Penggugat sudah menanggapi.

2. Bahwa dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I butir 2 tentang bukti T.I-1 merupakan perjanjian yang sah sebagaimana diatur pada pasal 1320 KUHPdata adalah patut ditolak sebab bukti T.I-1 bukan merupakan merupakan Akte Jual Beli karena tidak diberi nomor, tanggal dan tidak ditanda tangani oleh PPAT yang menerbitkannya yang menjadi syarat formil suatu akta autentik bilamana syarat formil tidak terpenuhi maka bukti T.I-1 bukan akta jual beli sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana maksud pasal 1320 KUPdata dan harus dikesampingkan sebagai alat bukti.

3. Bahwa pada butir 3 dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I yang mengatakan bukti T.I-1 adalah akta otentik adalah ilusi sebab suatu akta otentik haruslah ditanda tangani oleh Pejabat yang berwenang incasu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuatnya. Bukti T.I-1 bukan akta otentik.

4. Bahwa demikian pula dalil memori Pembanding I/Tergugat I butir 4 hanya bersifat pengulangan-ulangan saja dan sudah ditanggapi oleh Terbanding I/Penggugat.

C. Judex Factie telah keliru dalam putusan yang menyatakan bahwa perjanjian kredit antara Pembanding dengan Turut Terbanding I/dahulu Tergugat II adalah batal demi hukum.

1. Bahwa dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I pada point C tidak termuat atau bukan merupakan bagian pada jawaban dan duplik Pembanding I/Tergugat I tetapi tepatnya alasan memori banding pada point C ini disampaikan oleh Pembanding II/Tergugat II namun demikian Terbanding I/Penggugat tetap akan menanggapi.

2. Bahwa Pembanding I/Tergugat I bebas melakukan perjanjian dengan siapa saja termasuk dengan Pembanding II/Tergugat II asal tidak

Halaman 60 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



bertentangan dengan hukum. Bahwa yang menjadi pokok gugatan Terbanding I/Penggugat adalah Pembanding I/Tergugat I membeli objek perkara yakni sebidang rumah milik Terbanding I/Penggugat yang tidak dilunasi Pembanding I/Tergugat I karena dibatalkan sepihak oleh Pembanding I/Tergugat I tetapi faktanya telah diagunkan oleh Pembanding I/Tergugat I kepada Pembanding II/Tergugat II, vide bukti P-6 dan bukti P-7.

3. Pembanding I/Tergugat I tidak mempunyai legalitas untuk mengagunkan objek perkara aquo sebagai jaminan hutang Pembanding I/Tergugat I kepada Pembanding II/Tergugat II (PT. Bank Mandiri Tbk KCP Pondok Ungu Permai) sebab objek perkara aquo secara hukum masih sah milik Terbanding I/Penggugat.

4. Bahwa perbuatan Pembanding I/Tergugat I yang ilegal mengajukan kredit kepada Pembanding II/Tergugat II vide bukti P-7 Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016) atas dasar bukti T.I-1 maka terhadap objek agunan milik Terbanding I/Penggugat tidak terbit APHT, Roya dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).

5. Bahwa sesuai bukti P-16, P-17, P- dan bukti P-19, bukti P-20, bukti P-21 dan P-22 serta dikuatkan oleh bukti dari Turut Tergugat/Turut Terbanding (Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi) bukti TT-1 yang menerangkan bahwa sampai saat ini sertifikat aquo masih atas nama Mafuli dan oleh karenanya bukti P-7 (Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016) sesuai Amar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor: R04.BEU/0141/KUR2016 tanggal 18 November 2016 beserta turunannya antara Tergugat I dan Tergugat II tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum.

6. Bahwa Terbanding I/Penggugat adalah pemilik sah atas objek perkara aquo adalah pihak yang paling dirugikan dengan adanya bukti P-7 dan merasa keberatan dan patut mengajukan upaya hukum untuk mencari keadilan bukti P-7 Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016).

7. Bahwa dengan demikian dalil memori point C ini adalah kekuatiran dari Pembanding II/Tergugat II yang telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sesuai putusan Judex Facie karena pada bukti P-7 (Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016) tidak ada APHT, Roya dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT),

Halaman 61 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



terhadap kewajiban Pembanding I/Tergugat I kepada Pembanding II/Tergugat II.

- D. Judex Factie telah keliru pada putusan yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan sertifikat hak milik (SHM) No. 9751 a/n Mafuli dalam keadaan baik dan sukarela kepada Penggugat.

1. Bahwa dalil memori Pembanding I/Tergugat I butir 2 bersifat pengulangan-pengulangan semata. Bukti T.I-1 tanggal 18 November 2016 bukan kesepakatan antara Pembanding I/Tergugat I dengan Terbanding I/Penggugat sebab bukti T.I-1 tidak mempunyai kekuatan hukum seperti yang telah dijelaskan oleh Terbanding I/Penggugat pada kontra memori banding diatas sesuai pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang. Adapun pembayaran yang dilakukan oleh Pembanding I/Tergugat I hanya pelunasan sertifikat aquo yang sedang jadi agunan pada bank HIK Syariah pada tanggal 22 November 2016, uang pelunasan mana berasal dari Pembanding II/Tergugat II melalui Sdr. Ibnu, vide bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-7.

2. Bahwa Perjanjian jual beli mana yang dianggap Pembanding I/Tergugat I sah dimata hukum. Dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I hanya pengulangan-pengulangan saja. Fakta hukum Pembanding I/Tergugat I bukan pemilik rumah aquo melainkan Terbanding I/Penggugat karena Pembanding I/Tergugat I telah membatalkan jual beli secara sepihak dan sebelum adanya akta jual beli sebagai dasar hukum peralihan rumah aquo ternyata Pembanding/Tergugat I sudah mengagunkan rumah aquo milik Terbanding I/Penggugat kepada Pembanding II/Terbanding II pada tanggal 18 November 2016, vide bukti P-6 dan P-7.

3. Bahwa Pembanding I/Tergugat I adalah pembeli yang beretikat buruk. Apa yang dilakukan oleh Pembanding I/Tergugat adalah konsekuensi hukum atas perbuatan Pembanding I/Tergugat I.

4. Bahwa Pembanding I/Terbanding I tidak perlu heran dan bingung sebagaimana dalil memori bandingnya pada butir 5, justru sebaliknya dan sepatutnya yang bingung adalah Terbanding I/Penggugat sebab inkonsistennya dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I dengan dalil pada jawaban dan dupliknya.

5. Bahwa Terbanding I/Penggugat dihadapan persidangan menghadirkan 2 (dua) orang saksi, jadi dalil memori banding butir 6

Halaman 62 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Pembanding I/Tergugat I sangat tidak relevan dalam pernyataan penerapan azas unus testis nullus pada perkara aquo.

6. Bahwa perlindungan hukum seperti apa yang mesti akan diterapkan kepada Pembanding I/Tergugat I quad non Pembanding I/Tergugat I terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya diyatakan untuk menyerahkan sertifikat hak milik (SHM) No. 9751 a/n Mafuli dalam keadaan baik dan sukarela kepada Terbanding I/Penggugat.

E. Bahwa Terbanding tidak mampu membuktikan kerugian sebagaimana didalilkan dalam gugatan a quo.

1. Bahwa tidak konsistennya Pembanding I/Tergugat pada dalil memori bandingnya point E dengan dalil pada jawaban dan dupliknya, bertolak belakang, dimana Pembanding I/Tergugat I “ **adapun akta jual (bukti T.I-1) belum diselesaikan oleh Notaris Lily Wati Tjahyadi, SH karena tidak ditanda tangani oleh PPAT dan tidak diberi nomor, sedangkan pada jawaban dan dupliknya menyatakan akta jual beli adalah akta otentik yang sempurna dan jual beli sudah sah, lunas dan rumah aquo atas dasar bukti T.I-1 sudah menjadi milik Pembanding I/Tergugat I** “

2. Bahwa bukti T.I-1 menurut Pembanding I/Tergugat I adalah akta otentik sempurna yang mempunyai kekuatan hukum sehingga menjadi bukti yang sempurna, hal ini ilusi Pembanding/Tergugat I, bukti T.I-1 sifatnya hanya blangko akta jual beli saja sebab pada bukti T.I-1 tidak ada nomor aktanya dan tidak di tanda tangani oleh PPAT yang berwenang. Menurut hukum bukti T.I-1 bukan akta otentik sehingga terhadap bukti P-1 yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 atas nama Mafuli tidak dapat dibalik nama menjadi nama Pembanding/Tergugat I. Perbuatan melawan hukum Pembanding I/Tergugat I adalah fakta hukum sebagaimana telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang dalam pertimbangan hukumnya yakni

Menimbang, bahwa kriteria untuk menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad dalam pengertian pasal 1365 KUHPerdara) ada 4 kriteria yang dipakai sebagai tolak ukur menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum

Halaman 63 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



yang selama ini dipakai dalam hukum acara di Indonesia dan telah menjadi Yurisprudensi tetap, yakni:

- bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur (hukum terlulis);
- bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- bertentangan dengan hak orang lain (hak subyektif orang lain);
- bertentangan dengan kepatutan dan perilaku terpuji di dalam masyarakat (asas kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas maka terbukti bahwa rangkaian perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dalam rangka mendapatkan hak atas objek sengketa adalah tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik yang sah sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hak subyektif orang lain incasu Penggugat yang dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum dan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya

3. Bahwa dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I yang tidak konsisten dan tidak sesuai dengan jawaban dan dupliknya harus ditolak dan dikesampingkan.

F. Judex Factie tidak cermat dalam melihat dan mempelajari alat bukti sehingga keliru dalam memutus perkara.

1. Bahwa dalil memori banding pada point F bersifat mengada-ada karena fakta hukumnya tidak ada akta jual beli antara Pembanding I /Tergugat I dengan Terbanding I/Penggugat dan terhadap bukti P-1 yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 atas nama Mafuli tidak bisa dibalik namakan ke atas nama Pembanding I/Penggugat hal ini sesuai dengan bukti Turut Terbanding/Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sesuai bukti TT-1 Buku Tanah Hak Milik 9751/ Desa Bahagia yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjelaskan sampai saat ini sertifikat aquo masih atas nama Mafuli (Terbanding I/Penggugat).

2. Bahwa Pembanding I/Tergugat I fakta hukumnya telah melakukan Perbuatan melawan hukum berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding I/Penggugat dan akibat dari perbuatan Pembanding I/Tergugat I maka Terbanding I/Penggugat mengalami kerugian.

3. Bahwa menurut Prof. DR. Wiryono Prodjodikoro, S.H. menjelaskan :

“ Kerugian kini harus diambil dari arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang melainkan juga kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seseorang “

(Prof. Dr. Wiryono Prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, Hal. 16, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000).

Hal mana telah sesuai dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang.

Menimbang, bahwa kriteria untuk menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad dalam pengertian pasal 1365 KUHPerdata) ada 4 kriteria yang dipakai sebagai tolak ukur menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum yang selama ini dipakai dalam hukum acara di Indonesia dan telah menjadi Yurisprudensi tetap, yakni:

- bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur (hukum terlulis);
- bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- bertentangan dengan hak orang lain (hak subyektif orang lain);
- bertentangan dengan kepatutan dan perilaku terpuji di dalam masyarakat (asas kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas maka terbukti bahwa rangkaian perbuatan yang dilakukan

Halaman 65 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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)



Tergugat I dan Tergugat II dalam rangka mendapatkan hak atas objek sengketa adalah tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik yang sah sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hak subyektif orang lain incasu Penggugat yang dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum dan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya.

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang mengagunkan sertifikat milik Penggugat padahal jual beli tersebut belum lunas adalah perbuatan yang dinilai sebagai perbuatan melawan hukum, maka patut menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah batal demi hukum sehingga petitum gugatan pada point ke-2, 3,4 dan 7 patut untuk dikabulkan;

4. Bahwa selain dan selebihnya dalil memori banding Pembanding I/Tergugat I pada point F patut untuk dikesampingkan karena dalil Pembanding I/Tergugat I tidak berdasarkan fakta pada bukti-bukti dan saksi-saksi persidangan tetapi atas dasar kepiawaian Pembanding I/Tergugat I memutarbalikan fakta hukum dan tidak berdasarkan pada fakta persidangan, bersifat pengulangan-pengulangan dan memori bandingnyapun tidak konsisten dengan dalilnya pada jawaban dan dupliknya.

TERHADAP PEMBANDING II/TERGUGAT II

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa eksepsi Pembanding II/Tergugat telah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya yakni :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat II tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

I. Gugatan Penggugat Error In Persona

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim formulasi gugatan Penggugat khususnya mengenai kedudukan Tergugat II adalah telah tepat oleh karena sebagai pihak yang memiliki kedudukan yang sama akan tetapi lebih dalam hal pertanggungjawaban pihak-pihak terkait

Halaman 66 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



dengan fungsi, kewenangan dan tanggung jawab dalam perkara ini, sehingga dalam hal ini eksepsi dari Tergugat II tidak berdasar atas hukum dan patut untuk ditolak;

II. Gugatan Penggugat Kabur (Obscurr Libel)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat dalil gugatan Penggugat tersebut telah menggambarkan apa yang telah mendasari Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat, akan tetapi terkait dengan kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa secara rinci haruslah dibuktikan terlebih dahulu dalam pembuktian pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat kabur tidak beralasan menurut hukum sehingga patut untuk ditolak.

2. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Judex Factie tentang eksepsi Pembanding II/Tergugat II telah tepat sehingga dalil memori Pembanding II/Tergugat II tentang eksepsi pantas untuk dikesampingkan.

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diajukan oleh Pembanding II/Tergugat II pada persidangan adalah bukti T-II-4 identik dengan bukti T.I-1, bukti ini bukan merupakan akta jual beli karena bukti ini tidak ada nomor aktanya dan tidak di tanda tangani oleh pejabat yang berwenang incasu PPAT. Faktanya adalah Terbanding I/Penggugat tidak pernah datang ke kantor Lily Wati Tjahjadi, SH., Terbanding I/Penggugat hanya pernah datang ke kantor PPAT Ny. Rosita Siagian, SH selaku Terbanding II/Tergugat III bersama Pembanding I/Tergugat I pada tanggal 18 November 2016.

2. Bahwa oleh karena bukti T-II-4 bukan merupakan akta otentik jual beli maka antara Terbanding I/Penggugat dengan Pembanding I/Tergugat I tidak pernah terjadi perjanjian jual beli rumah aquo dan bukti P-1 yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9751 atas nama Mafuli tidak terbalik namakan ke atas nama Pembanding I/Tergugat I dan masih tetap atas nama Mafuli selaku Terbanding I/Penggugat hal mana sesuai dengan bukti Turut Terbanding/Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sesuai bukti TT-1 Buku Tanah Hak Milik



9751/ Desa Bahagia yang menjelaskan sampai saat ini sertifikat aquo masih atas nama Mafuli.

3. Bahwa Pembanding II/Tergugat II pada dalil memori bandingnya butir 2 tidak relevan dan tidak mempunyai kapasitas untuk menanggapi kesaksian Sahir bin Suhanta saksi Penggugat sebab apa yang dikemukakan oleh Sahir bin Suhanta saksi Terbanding I/Penggugat faktanya tentang kesaksian peristiwa hukum antara Pembanding I/Tergugat I dengan Terbanding I/Penggugat dimana pada peristiwa hukum mengenai penyerahan uang, Pembanding II/Tergugat II tidak terlibat langsung sehingga bagaimana mungkin Pembanding II/Tergugat II dapat menyangkal tentang kebenarannya kesaksian Sahir bin Suhanta.

4. Bahwa demikian pula pada dalil memori banding Pembanding II/Tergugat II pada butir 3 Pembanding II/Tergugat II memutar balikan fakta hukum yang sebenarnya. Bukti T-II-4 identik yang dengan bukti T.I-1 adalah bukan akta otentik jual beli karena akta ini tidak ada nomor aktanya dan tidak ditanda tangani oleh pejabat yang berkompeten untuk membuat akta jual beli yakni PPAT sehingga bukti ini hanya bersifat blangko jual beli dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bukti T-II-4 inilah yang menjadi dasar bagi Pembanding II/Tergugat II untuk menerbitkan Perjanjian Kredit antara Pembanding I/Tergugat I dengan Pembanding II/Tergugat II sesuai bukti P-6: Berita Acara Serah Terima Dokumen tanggal 18 November 2016 dan bukti P-7: foto copy Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November

Bahwa bukti T-II-4 tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga bukti P-6 dan bukti P-7 tidak sah akibatnya Pembanding II/Tergugat II tidak dapat membuat APHT, Roya dan tidak terbit sertifikat hak tanggungan (SHT) sebab tidak ada akta jual beli antara Pembanding I/Tergugat I dengan Terbanding I/Penggugat oleh karenanya sertifikat aquo masih atas nama Mafuli (Terbanding I/Penggugat) sebagaimana bukti yang diajukan oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi) bukti TT-1 Buku Tanah Hak Milik 9751/ Desa Bahagia yang menjelaskan sampai saat ini sertifikat aquo masih atas nama Mafuli.



Bahwa bukti T-II-4 menurut Pembanding II/Tergugat II adalah akta jual beli padahal bukti T-II-4 tidak ada nomor akta dan akta tidak ditandatangani Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bahwa untuk sahnyanya suatu akta otentik harus memenuhi syarat formil dan materiil agar dapat dikatakan akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum. Bukti T-II-4 ternyata tidak memenuhi syarat formil dan materiil sehingga bukan merupakan akta otentik.

Bahwa pada dalil jawaban Pembanding II/Tergugat II dan dupliknya dengan tegas menyatakan telah terjadi jual beli antara Pembanding I/Tergugat I dengan Terbanding I/Penggugat sesuai bukti T-II-4 quad non status bukti T-II-4 berubah menjadi akta dibawah tangan. Suatu akta otentik tidak serta merta berubah menjadi akta dibawah tangan karena tidak memenuhi syarat formil dan materiil, Pembanding II/Tergugat II keliru menafsirkan pasal 1869 KUHPerdara karena pasal itu tidak diterapkan pada bukti T-II-4 untuk menjadi akta dibawah tangan karena pada bukti T-II-4 faktanya tidak ada nomor akta dan tidak pula ditandatangani oleh PPAT yang menerbitkan akta tersebut, sehingga apa yang termuat pada bukti T-II-4 dianggap tidak pernah ada dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

5. Bahwa Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 adalah bukti P-7 yang terbit berdasarkan pada bukti T-II-4 identik bukti T.I-1 yang tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie terhadap Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 beserta turunannya antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum adalah sudah tepat dan benar sesuai pertimbangan hukum Judex Factie :

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang mengagunkan sertifikat milik Penggugat padahal jual beli tersebut belum lunas adalah perbuatan yang dinilai sebagai perbuatan melawan hukum, maka patut menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah batal demi hukum sehingga petitum gugatan pada point ke-2, 3,4 dan 7 patut untuk dikabulkan



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana telah dibahas dalam pertimbangan dan pembahasan petitum 2, 3 dan 4, oleh karena Para Tergugat telah dinyatakan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka produk yang dihasilkan oleh perbuatan melanggar hukum seperti yang dimaksud pada point gugatan 6 dan 11 dengan sendirinya tidak sah, cacat hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga terhadap Petitum tersebut patut untuk dikabulkan;

6. Bahwa Pembanding II/Tergugat II keliru dalam dalil memori bandingnya butir 6 harus ditolak karena faktanya Pembanding I/Tergugat I dan Terbanding I/Penggugat tidak ada akta otentik perjanjian jual beli. Fakta hukum Perbuatan melawan hukum Pembanding II/Tergugat II yakni menerbitkan Perjanjian Kredit No.R04.BEU/0141/KUR/2016 tanggal 18 November 2016 (vide bukti P-7) atas dasar bukti T-II-4 identik bukti T.I-1 padahal diketahui oleh Pembanding II/Tergugat II bukti T.II-2 identik bukti P-1 keberadaannya tidak ada pada Pembanding II/Tergugat II melainkan berada di bank HIK Syariah sebagai agunan hutang Terbanding I/Penggugat, vide bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5. Sebagaimana pertimbangan Judex Factie :

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas maka terbukti bahwa rangkaian perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dalam rangka mendapatkan hak atas objek sengketa adalah tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik yang sah sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar hak subyektif orang lain incasu Penggugat yang dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum dan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya.

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang mengagunkan sertifikat milik Penggugat padahal jual beli tersebut belum lunas adalah perbuatan yang dinilai sebagai perbuatan melawan hukum, maka patut menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dan



Tergugat I adalah batal demi hukum sehingga petitum gugatan pada point ke-2, 3,4 dan 7 patut untuk dikabulkan;

Berdasarkan seluruh uraian diatas Terbanding I/Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang. No. 276/Pdt.G /2020 /PN.Ckr.
3. Membebaskan biaya kepada Para Pembanding.

Menimbang,bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama Putusan Pengadilan Negeri Cikarang nomor 276/Pdt.G/2020/PN.Ckr tanggal 20 April 2021,Berita Acara Sidang, dan semua surat-surat bukti, Memori dan Kontra Memori,maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Pada Eksepsi:

Menimbang,bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam Putusannya berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan II ditolak karena materi eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara.

Menimbang,bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat Pertama tersebut,dan karenanya pertimbangan itu akan dijadikan pendapat Pengadilan Tinggi sendiri;

Pada pokok Perkara:

Menimbang, bahwa kasus ini diawali dengan kondisi Terbanding semula Penggugat yang kesulitan keuangan karena pinjamannya ke Bank HIK Syariah sudah dalam keadaan macet sehingga ada Surat Peringatan dari pihak Bank bahwa apabila dalam tenggang waktu tertentu Terbanding tidak bisa membayar utangnya,maka rumah Terbanding yang dijadikan agunan akan dilelang;

Menimbang,bahwa dalam keadaan seperti itu,maka rumah Terbanding ditawarkan kepada umum dengan membuat iklan di depan rumahnya bahwa rumah itu akan dijual,hal mana membuat pembanding I semula Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui hal tersebut dan melakukan penawaran dan Penggugat mendalilkan Penawaran oleh Pembanding I semula Tergugat I disertai dengan iming-iming bahwa rumah Pembanding I yang juga akan dijual dan telah ditawarkan akan segera dibeli dan dibayar oleh pembelinya, maka disepakatilah oleh Terbanding dan Pembanding I bahwa tunggakan utang Terbanding di Bank HIK Syariah akan ditebus/dilunasi oleh Pembanding I, dan memang benar kemudian melalui proses jual beli dihadapan Terbanding III semula Tergugat III, maka jual beli itu terjadi, utang Terbanding dilunasi oleh Pembanding I sebesar Rp.116.923.000,- sertifikat Hak Milik atas rumah Terbanding diserahkan oleh pihak Bank HIK Syariah kepada Terbanding dan selanjutnya diserahkan kepada Pembanding I ;

Menimbang, bahwa sampai disini jual beli rumah Terbanding telah dilakukan sesuai dengan hukum adat yaitu syarat terang dan tunai telah dilaksanakan. Syarat terang untuk jual beli tanah dan bangunan rumah dilaksanakan dihadapan Tergugat III sebagai PPAT- walaupun kemudian ternyata Akta Jual Belinya tertulis dihadapan Notaris/PPAT Lili Wati Tjahjadi (Alasan Tergugat II adalah karena Tergugat III tidak mempunyai wilayah kerja di Kabupaten Bekasi, jadi diserahkan kepada rekan PPAT lain yang mempunyai wilayah kerja di Kabupaten Bekasi), namun syarat terang telah terpenuhi. Syarat Tunai dilaksanakan dengan adanya pembayaran oleh Pembanding I kepada Terbanding dengan cara langsung pembayaran kepada pihak Bank HKI Syariah untuk menutup utang Terbanding dan kemudian ada tambahan uang lagi sehingga uang yang telah dibayarkan oleh Pembanding I kepada Terbanding adalah berjumlah Rp.140.000.000 ,- (seratus empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian secara hukum adat, telah terjadi jual beli tanah dan bangunan rumah Terbanding per tanggal dilakukannya penandatanganan akte jual belinya oleh Terbanding dan Pembanding I.

Menimbang, bahwa perihal kekurangan pembayaran yang didalilkan oleh Terbanding karena harga yang disepakati secara lisan adalah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan baru dibayar Rp.140.000.000,- jadi masih kurang Rp.160.000.000,- yang mana dalil ini ditolak oleh Pembanding I dengan alasan bahwa harga rumah itu disepakati hanya Rp.100.000.000,- sesuai Akte jual beli, maka untuk hal ini Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perkara ini terjadi karena baik Penggugat sekarang Terbanding dengan Tergugat I sekarang Pembanding I sama-sama telah melakukan penyelundupan hukum dalam membuat perjanjian jual belinya, dalam

Halaman 72 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG

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

akte disebutkan bahwa harga jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut adalah Rp.100.000.000,- tapi diluar itu sesuai dalil Penggugat, disepakati harganya Rp.300.000.000,-

Menimbang, bahwa hal ini didasari oleh kepentingan para pihak tersebut dengan mengecilkan nilai jual belinya dengan tujuan akan diperoleh lebih ringan beban pajak yang harus dibayar, inilah mengapa nilai jual beli dalam akta jual beli lebih kecil dari nilai yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa hal inilah yang dijadikan dalil oleh Pembanding I yang menyatakan dia menolak dalil Terbanding semula Penggugat bahwa nilai sebenarnya yang disepakati adalah Rp.300.000.000,- Pembanding I tetap berpegang pada nilai jual beli/harga yang tercantum dalam akte jual beli;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang akan dipertimbangkan pertama kali adalah mengenai berapa sebenarnya harga tanah dan bangunan yang diperjualbelikan oleh Pembanding I dan Terbanding tersebut?

Menimbang, bahwa adalah sudah menjadi suatu aturan bahwa pihak Bank dalam memberikan kredit kepada nasabahnya selalu akan meminta jaminan, dan untuk harta yang dijadikan jaminan umumnya akan bernilai lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah uang yang dipinjamkan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil Pembanding I yang dibenarkan oleh Pembanding II, maka Pembanding I meminjam uang dari Pembanding II sebesar Rp.200.000.000, (dua ratus juta rupiah) melalui kredit KUR dengan jaminan/agunan berupa Sertifikat Tanah Nomor SHM No. 9751 atas nama Mafuli/Penggugat;

Menimbang, bahwa dari sini sudah terlihat bahwa nilai jaminan yang diminta oleh pihak Pembanding II tentunya tidak akan dibawah nilai Rp.200.000.000,- walaupun hal itu tidak disebutkan secara tegas, namun Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa apa yang didalilkan oleh Pihak Terbanding bahwa nilai jual yang disepakati adalah Rp.300.000.000,- lebih masuk akal dan sebenarnya hal ini juga telah diakui sendiri oleh pihak Pembanding I bahwa nilai jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut adalah Rp.300.000.000,- sesuai dengan surat bukti P-8 yaitu surat pernyataan dari Pembanding I bahwa memang ada kekurangan dalam pembayaran harga rumah tersebut sebesar Rp.160.000.000,- lagi;

Menimbang, bahwa dengan demikian sudah dapat dibuktikan bahwa harga jual beli rumah milik Terbanding adalah Rp.300.000.000,- dan sudah dibayar oleh

Halaman 73 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding I sebesar Rp.140.000.000,- sehingga masih ada kekurangan Rp. 160.000.000,-;

Menimbang,bahwa selanjutnya Pihak Terbanding semula Penggugat mendalilkan bahwa sejak diserahkannya Sertifikat Hak Milik Terbanding kepada Pembanding I,maka selanjutnya Pembanding I tidak membayar lagi sisa pelunasan harga tanah dan rumah yang dijual tersebut;

Menimbang,bahwa dengan demikian,bila meneliti posita gugatan, maka yang terjadi adalah wanprestasi yang dilakukan oleh Pembanding I kepada Terbanding I.

Menimbang,bahwa sesuai dengan pasal 1243 KUHPerdara bahwa Penggantian biaya,rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan,barulah mulai diwajibkan,apabila si berutang,setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatan,tetap melalaikannya,atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya,hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah terlampaui;

Menimbang,bahwa dalam Wanprestasi dikenal ada 4 (empat) macam yaitu:

- 1.Tidak melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilakukan sesuai perjanjian;
- 2.Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- 3.Melakukan apa yang diperjanjikan tapiterlambat atau tidak sesuai dengan tenggat waktu yang diperjanjikan;
- 4.melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak diperbolehkan;

Menimbang,bahwa dalam perkara ini,Pihak Pembanding I telah sepakat secara lisan bahwa harga jual beli tanah dan bangunan milik Terbanding adalah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan untuk melaksanakan kesepakatan itu,Pembanding I telah membayar Rp.140.000.000,- namun sisanya tidak dibayar lagi;

Menimbang,bahwa langkah yang harus ditempuh oleh Terbanding semula Penggugat adalah mengirimkan surat teguran/peringatan kepada Pembanding I semula Tergugat I dan meminta dia untuk membayar sisa harga jual beli tanah dan bangunan tersebut dengan menyebutkan tenggat waktunya. Bila pada tenggat waktu yang ditentukan tersebut,Pembanding I semula Tergugat I tidak juga membayar maka,dia sudah dalam keadaan Wanprestasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan oleh Terbanding dalam perkara ini berdasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu telah terjadi kekeliruan dasar hukum dalam mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi kekeliruan dasar hukum dalam pengajuan gugatan ini, maka gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, dan dia harus dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan;

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa adapun posita gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana tercantum dimuka yang pada pokoknya Penggugat Rekonvensi semula Tergugat I Konvensi mohon agar Perjanjian jual beli tanah dan bangunan itu dinyatakan sah dan mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar ganti kerugian dan seterusnya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pertimbangan pada bagian Konvensi, bahwa karena telah terjadi kesalahan dalam dasar hukum gugatan sehingga gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 276/Pdt.G/2020/PN.Ckr tanggal 20 April 2021 tidak dapat lagi dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini ;

Mengingat Pasal 1243 KUH Perdata, HIR, UU No.20 tahun 19 dan Ketentuan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini.

MENGADILI

- Menerima permintaan banding dari Tergugat I dan II Konvensi / Penggugat rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 20 April 2021 Nomor 276/Pdt.G/2020/PN.Ckr yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 75 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG



MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI:

- Pada Eksepsi : Menolak
Eksepsi Tergugat I dan II.

- Pada Pokok Perkara:
Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan
Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat
Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara untuk
kedua tingkat Peradilan,yang untuk tingkat banding adalah sebesar
Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin tanggal 26 Juli 2021 oleh kami
Bachtiar Sitompul,S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Herry Sasongko,S.H.MH dan
Heru Mulyono Ilwan,S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan
tersebut pada hari Senin tanggal 2 Agustus 2021 diucapkan dalam persidangan
yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para
Hakim Anggota, dibantu oleh: Hj.Nurmadiyah Nurdin,S.H., M.H., Panitera
Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang
berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1.
Bachtiar Sitompul,S.H.,M.H.

Herry Sasongko,SH.MH



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

2. Heru Mulyono Ilwan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hj. Nurmadiyah Nurdin, S.H., M.H.

Halaman 77 dari 77 Putusan Nomor 263/PDT/2021/PT BDG