



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

**PUTUSAN**

Nomor : 99/PDT.G/2023/PN.DPK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**Yanuardi Parmusanto**, bertempat tinggal di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S No. 9 Rt/rw : 007/012, Mekarsari, Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Romi Harsono, S.H., Advokat yang berkantor di Treasury Tower Lt.7 Unit F, District 8 Lot 28 Scbd Jl. Jend. Sudirman Jakarta 12190 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 April 2023 yang telah didaftarkan didalam register kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan nomor 363/SK/Pdt/2023/PN Dpk tertanggal 4 April 2023, sebagai,  
..... **Penggugat**

Melawan:

1. **Dr. Himawan Wijoyo Husodo**, bertempat tinggal di Jl. Situ Gede 1c Nomor 15 Rt / Rw : 006/012, Cibubur, Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, Dki Jakarta, .....sebagai **Tergugat I**
2. **Maritsia Parmuni Handayani**, bertempat tinggal di Perum Mekarsari Blok U-12, Mekarsari, Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, .....sebagai **Tergugat II**;
3. **Handriwanto Utomo**, bertempat tinggal di Perum Mekarsari Raya Blok U-12 Rt/rw : 008/012, Mekarsari, Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, .....sebagai **Turut Tergugat**

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor : 99/PDT.G/2023/PN.DPK tertanggal 13 April 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan tersebut;



Setelah membaca surat gugatan Penggugat dan surat-surat lain yang berkenaan dengan surat gugatan tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 99/Pen.Pdt.G/2023/PN.Dpk tertanggal 13 April 2023 tentang Penetapan Hari Sidang Pertama untuk memeriksa perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan dari Penggugat dan Para Tergugat di muka persidangan;

Setelah membaca dan memperhatikan bukti surat yang diajukan Penggugat serta segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan perkara ini;

#### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 April 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 13 April 2023 dan telah terdaftar dalam Register Perkara Perdata Gugatan di bawah Nomor : 99/PDT.G/2023/PN.Dpk yang mana Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik dari sebidang tanah dengan bangunan rumah di atasnya seluas 320 m<sup>2</sup> ( tiga ratus dua puluh meter persegi ) yang terletak di Kompleks Perumahan Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;
2. Bahwa sebidang tanah dan bangunan yang tersebut di atas telah ditempati dan dikuasai oleh PENGGUGAT sejak awal tahun 2014 hingga sekarang ;
3. Bahwa PENGGUGAT mendapatkan bidang tanah dan bangunan tersebut melalui proses jual beli dari pemilik sebelumnya, yaitu pasangan suami istri Dr. Himawan Wijoyo Husodo dan Maritsia Parmuni Handayani (PARA TERGUGAT) ;
4. Bahwa PARA TERGUGAT yang menjual tanah dan bangunan di atasnya kepada PENGGUGAT, juga merupakan Kakak Ipar dan Kakak kandung dari PENGGUGAT. Saat kesepakatan jual beli dilakukan PARA TERGUGAT masih terikat dalam perkawinan dan berstatus sebagai pasangan suami istri, namun kemudian mereka bercerai pada tahun 2021 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa PARA TERGUGAT tinggal di perumahan yang sama dan tidak jauh dari obyek sengketa yang ditempati PENGGUGAT, yaitu di Perumahan Pondok Mekarsari Blok U Nomor 12, RT/RW: 008/012 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;

6. Bahwa kesepakatan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa terjadi secara lisan pada tanggal 15 Juli 2013 di rumah obyek sengketa tersebut.

Saat itu PENGGUGAT bersama-sama dengan PARA TERGUGAT bersepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan rumah yang terletak di atasnya, yang berada di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007/012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat.

7. Bahwa pada saat terjadi kesepakatan jual beli, obyek sengketa saat itu ditempati oleh TURUT TERGUGAT, dimana kesepakatan tersebut diketahui dan disaksikan juga oleh TURUT TERGUGAT. Kemudian TURUT TERGUGAT bersama keluarganya pindah dari rumah tersebut karena renovasi rumah akan segera dilakukan. TURUT TERGUGAT merupakan anak dari PARA TERGUGAT;

8. Bahwa berdasarkan fotokopi sertifikat kepemilikan yang diserahkan PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT saat terjadinya kesepakatan jual beli, alas hak kepemilikan dari obyek sengketa pada saat itu adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan Nomor : 354 GS.8159, luas tanah 320 m<sup>2</sup> ( tiga ratus dua puluh meter persegi ) atas nama Dr Himawan Wijoyo Husodo (TERGUGAT I) ;

9. Bahwa obyek sengketa tersebut sebelum dibeli oleh PENGGUGAT, merupakan perolehan PARA TERGUGAT saat keduanya masih terikat perkawinan dan berstatus sebagai pasangan suami istri yang sah. Sehingga status tanah dan bangunan tersebut saat dijual kepada PENGGUGAT merupakan harta bersama dari PARA TERGUGAT ;

10. Bahwa harga sebidang tanah dan rumah obyek sengketa tersebut disepakati bersama oleh PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sejumlah Rp. 1.100.000.000,- (Satu Miliar Seratus Juta Rupiah) dan akan dibayar melalui beberapa kali pembayaran ;

11. Bahwa saat pembicaraan jual beli obyek sengketa, PENGGUGAT menyatakan niatnya untuk merenovasi rumah tersebut. Kemudian PARA TERGUGAT meminta supaya anak mereka, yaitu Handriwanto Utomo (TURUT

Halaman 3 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT) untuk melakukan renovasi tersebut. Persetujuan PENGGUGAT atas permintaan PARA TERGUGAT agar anaknya (TURUT TERGUGAT) melakukan renovasi rumah itu, merupakan bagian dari kesepakatan jual beli obyek sengketa antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT;

12. Bahwa sebagai tindak lanjut kesepakatan jual beli obyek sengketa, PENGGUGAT kemudian melakukan pembayaran dengan cara transfer bank sejumlah Rp. 600.000.000,- ( Enam Ratus Juta Rupiah ) dengan beberapa tahapan :

- a. pada tanggal 15 Juli 2013, PENGGUGAT melakukan transfer uang sejumlah Rp. 250.000.000,- ( Dua ratus lima puluh juta Rupiah) ke rekening Bank Mandiri atas nama TERGUGAT I ;
- b. juga pada tanggal 15 Juli 2013, PENGGUGAT melakukan transfer uang sejumlah Rp. 250.000.000,- ( Dua ratus lima puluh juta Rupiah) ke rekening Bank Mandiri atas nama TERGUGAT II ;
- c. kemudian pada tanggal 28 Agustus 2013, atas permintaan TERGUGAT II sebagai bagian dari pembayaran jual beli tersebut, PENGGUGAT kembali melakukan transfer uang sejumlah Rp.100.000.000,- ( Seratus juta Rupiah) ke rekening Bank Mandiri atas nama TURUT TERGUGAT.

13. Bahwa sebagai pelunasan, PENGGUGAT kemudian menyerahkan sejumlah Rp.478.000.000,- (Empat ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) melalui TERGUGAT II, sedangkan sejumlah Rp. 22.000.000,- (Dua puluh dua juta rupiah) disepakati akan dibayarkan oleh PENGGUGAT untuk Notaris nantinya (Biaya Pembuatan Akta Jual Beli). Total pembayaran yang telah dilakukan PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.078.000.000,- (Satu Miliar Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah).

Dengan demikian PENGGUGAT sudah melakukan kewajibannya sebagai pembeli yang beritikad baik ;

14. Bahwa uang sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang diberikan Penggugat melalui TURUT TERGUGAT (Poin 11 c di atas) merupakan bagian dari pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan di atasnya.

Untuk pembayaran jasa renovasi yang dilakukan TURUT TERGUGAT, hal tersebut dilakukan PENGGUGAT kemudian secara terpisah ;



15. Bahwa TURUT TERGUGAT kemudian melakukan renovasi atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa. Proses renovasi dimulai sekitar bulan Agustus 2013 dan selesai sekitar awal tahun 2014;

16. Bahwa untuk keperluan renovasi tersebut TERGUGAT I memfasilitasi dan mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas obyek sengketa. Biaya pengurusan IMB sejumlah Rp. 8.000.000,- (Delapan Juta Rupiah) diberikan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I, yang dititipkan PENGUGAT melalui TURUT TERGUGAT. Setelah IMB dikeluarkan oleh dinas terkait, Surat IMB asli kemudian diserahkan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT juga melalui TURUT TERGUGAT;

17. Bahwa selepas masa renovasi, PENGUGAT langsung menempati rumah obyek sengketa ditandai dengan acara syukuran yang dilakukan di rumah barunya. Acara syukuran tersebut dihadiri oleh keluarga dekat dan relasi dari PENGUGAT, termasuk hadir juga PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT ;

18. Bahwa setelah membeli dan kemudian menempati rumahnya, PENGUGAT terlibat aktif dalam kehidupan sosial di lingkungan obyek sengketa. Bahkan PENGUGAT terpilih sebagai KETUA RT sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang (3 periode);

19. Bahwa meski pembayaran obyek sengketa telah dilakukan oleh PENGUGAT, kedua belah pihak kemudian tidak langsung melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli di Notaris/PPAT karena TERGUGAT I terus menunda-nunda dengan alasan terlanjur mengagunkan alas hak kepemilikan tanah dan rumah tersebut ke perusahaan tempat dia meminjam uang ;

20. Bahwa TERGUGAT I berkarir sebagai dokter kemiliteran dan bertugas di RSPAD Jakarta, selain itu juga berpraktek di beberapa rumah sakit swasta. Kesibukannya itu menyebabkan PENGUGAT selalu berkomunikasi dengan TERGUGAT I melalui telpon atau melalui istrinya, yaitu TERGUGAT II atau anak-anak dari PARA TERGUGAT ;

21. Bahwa TERGUGAT I semenjak menikah lagi pada tahun 2018, sudah jarang pulang ke rumahnya di Perumahan Pondok Mekarsari Permai Blok U-12. Bahkan sejak bercerai pada bulan Februari tahun 2021 TERGUGAT I tidak pernah lagi pulang ke rumahnya tersebut.

Sejak itu TERGUGAT I semakin sulit untuk ditemui bahkan dihubungi oleh PENGUGAT. Hal tersebut menyebabkan komunikasi langsung PENGUGAT dengan TERGUGAT I pada akhirnya terputus ;





22. Bahwa PARA TERGUGAT sampai saat ini menguasai alas hak kepemilikan dari obyek sengketa yang sepengetahuan PENGUGAT berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan Nomor : 354 GS.8159, luas tanah 320 m<sup>2</sup> ( tiga ratus dua puluh meter persegi ) atas nama Dr Himawan Wijoyo Husodo (TERGUGAT I) ;

23. Bahwa kemudian PENGUGAT mengirimkan 2 (dua) kali somasi kepada PARA TERGUGAT tertanggal 7 September 2015 dan 16 September 2015, yang isinya mengingatkan PARA TERGUGAT untuk bersama-sama dengan PENGUGAT melakukan pembuatan Akta Jual Beli atas obyek sengketa di depan Notaris ;

24. Bahwa setelah 2 (dua) kali somasi yang dikirimkan oleh PENGUGAT, PARA TERGUGAT tidak juga melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli bersama-sama dengan PENGUGAT sampai dengan gugatan ini diajukan;

25. Bahwa dengan berlarut-larutnya masalah ini, PENGUGAT telah mengalami kerugian baik materiel maupun immateriel, dengan perincian :

a. Kerugian Materiel yaitu biaya-biaya dan ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT untuk menagih janji PARA TERGUGAT melaksanakan proses Akta Jual Beli sebesar Rp 100.000.000,- ( Seratus Juta Rupiah) ;

b. Kerugian Immateriel yaitu adanya tekanan mental kejiwaan dan menurunnya kesehatan PENGUGAT, selalu merasa was-was terutama karena adanya teror dari pihak TERGUGAT I. Sampai kemudian PENGUGAT mengalami masalah pada jantungnya hingga terpaksa harus dipasang ring pada jantung.

Atas hal-hal tersebut, PENGUGAT mengajukan Ganti Kerugian Immateriel sebesar Rp 1.000.000.000,- ( Satu Miliar Rupiah);

26. Bahwa untuk menghindari PARA TERGUGAT menunda-nunda melaksanakan putusan Pengadilan, maka kiranya perlu dibebani membayar uang paksa ( *dwangsom* ) sebesar Rp. 1.000.000,- ( Satu Juta Rupiah ) per hari semenjak PARA TERGUGAT lalai dalam menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Depok melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah perjanjian jual beli antara PENGUGAT dan PARA TERGUGAT atas sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;
3. Menyatakan PENGUGAT telah melunasi pembayaran atas jual beli sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007/ 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;
4. Menyatakan PARA TERGUGAT telah wanprestasi karena lalai menuntaskan proses jual beli ke dalam Akta Jual Beli ;
5. Menyatakan sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat adalah sah sebagai milik PENGUGAT;
6. Menghukum dan memerintahkan PARA TERGUGAT untuk menyerahkan alas hak kepemilikan yang sah dan berlaku atas sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah putusan atas perkara a quo berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar Ganti Rugi kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.100.000.000,- ( Satu Miliar Seratus Juta Rupiah ) yang terdiri dari :
  - Ganti Rugi Materiel sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dan ,
  - Ganti Rugi Immateriel sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) ;
8. Menghukum PARA TERGUGAT jika lalai melaksanakan putusan perkara a quo dalam 30 (tiga puluh) hari kalender setelah putusan berkekuatan hukum tetap, dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- ( Satu Juta Rupiah) per hari ;
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain atas perkara a quo, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 7 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir dipersidangan diwakili kuasanya sedangkan Tergugat I hadir dipersidangan diwakili kuasanya yang Bernama Andrianus Beda Bataona, S.H, Tergugat II hadir dipersidangan diwakili kuasanya yang Bernama Abdul Basir Latuconsina, S.H, dan Turut Tergugat hadir dipersidangan.

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Penggugat dan Kuasa para Tergugat dan turut tergugat telah hadir, maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sidang dilanjutkan dengan Mediasi, karena para pihak menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Mediator maka Ketua Majelis Hakim telah menunjuk Dr. Divo Ardianto, S.H, M.H, Mediator Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator dalam perkara Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Dpk, namun setelah dilaksanakan, ternyata mediasi tidak berhasil/ gagal sebagaimana laporan mediasi tertanggal 21 Juni 2023, sehingga proses persidangan dilanjutkan;

Menimbang, bahwa setelah proses mediasi gagal, maka sidang dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isi lengkapnya sebagaimana tersebut di atas dan Kuasa Penggugat mengatakan tetap pada gugatan semula;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal 18 Juli 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### **DALAM KONVENSI**

##### **Dalam Eksepsi**

##### **Gugatan Penggugat Obscure Libel [Kabur/Tidak Jelas]**

##### **I. Petitum Tidak Jelas Dan Terang [Duidelijk]**

1. Bahwa petitum yang memenuhi syarat, **haruslah** konkrit, relevan, logis dan specific menyebut dengan jelas apa yang diminta Penggugat, tidak terpenuhi hal ini berakibat gugatan TIDAK DAPAT DITERIMA, demikian pula fundamentum petendi **hanya** fakta berdasar kenyataan yang bernilai pembuktian, dan terbatas pada fakta konkrit dan relevan, yang bersifat **prima facie**, yang membuktikan suatu keadaan atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan perkara, dengan mengingat





asas **confessio non cum magnis causis**, uti debet **excluditur testimonio** “pengakuan yang **tidak** disertai alasan-alasan kuat haruslah dikesampingkan sebagai bukti”, serta asas **in probationes debent esse luce clariores** yang berarti “dalam perkara, bukti-bukti harus lebih terang dari pada cahaya”, maka jangan kita terjebak dengan dalil yang menyesatkan yang dibangun oleh kuasa hukum Penggugat;

2. Bahwa dalam konteks hukum pembuktian, Penggugat harus membuktikan bentuk/wujud dari akta jual beli, kwitansi tanda pembayaran yang langsung/nyata ada tandatangan Tergugat I, baik selaku penjual, maupun pihak dalam “sengketa milik” juga alas hak kepemilikan Penggugat atas tanah dan rumah yang sah menurut hukum, **sehingga** dapat diterima akal sehat [common sence], **bukan** HANYA berupa opsesi-opsesi liar, dan abstrak/semu **tanpa** bentuk, dan **tanpa** wujud, mengingat fakta yang abstrak dalam hukum pembuktian, dikategorikan sebagai hal yang khayali/semu, dan tidak bernilai sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran, ternyata semua dalil gugatan diluar rezim UUPA No. 5 Tahun 1960, hukum kekayaan, perjanjian dan KUHPerduta, **maka** TIDAK relevan dijadikan sebagai fundamentum petendi, karenanya TIDAK memiliki **preponderance of the evidence** sebagai **clear and convincing evidence** yang memiliki bobot bukti untuk meyakinkan hakim;

3. Bahwa dalam kaitan dengan petitum **point 2 hlm. 6**, kuasa hukum Penggugat meminta agar pengadilan mensahkan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah dan rumah, **celakanya** dilain segi, kuasa hukum Penggugat TIDAK pernah menyebut secara konkrit, relevan, logis dan specific wujud perjanjian mana, tanggal, bulan dan tahun berapa yang mau disahkan, serta dimana dibuatnya, dan antara subjek hukum yang mana, sehingga **tidak bisa dipastikan kapan, dan dimana perjanjian itu dibuat, serta tidak bisa ditentukan kapan pemenuhan dari perjanjian itu dilaksanakan**, mestinya Penggugat tahu, bahwa pengadilan TIDAK punya derivate kewenangan memutus hal-hal negative, dan abstrak, **serta putusan hakim tidak bisa menggantikan keinginan, dan kedudukan Tergugat I menggunakan haknya** karenanya gugatan a quo, patutlah dinyatakan **niet ontvankelijke verklaard**,



karena merusak asas-asas dalam teori hukum, dan sendi-sendi dasar hukum pembuktian;

**Ad Informanum**, dalam hukum Romawi dikenal istilah **contractus verbis literis** dan **contractus innominat**, artinya terjadinya perjanjian, **apabila** memenuhi bentuk yang telah ditetapkan [otentik dan dibawah tangan], demikian juga **asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPerdara** adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian, dengan demikian perjanjian yang tanpa wujud, bentuk, bahkan abstrak/semu, TIDAK memenuhi asas dalam **Pasal 1350 KUHPerdara**, yang secara eksplisit, menyatakan "meskipun bagaimana luasnya kata-kata dalam suatu perjanjian disusun, namun perjanjian itu HANYA meliputi hal-hal yang nyata-nyata dimaksudkan oleh kedua pihak sewaktu membuat perjanjian";

4. Bahwa berikutnya, disatu segi pada petitum **point 3 hlm. 6**, kuasa hukum Penggugat meminta pengadilan menyatakan Penggugat telah **melunasi pembayaran jual beli tanah dan bangunan termaksud**, lagi-lagi kuasa hukum Penggugat meminta pengadilan memutus hal yang bersifat **negative**, dan abstrak/semu, **celaknya** dilain segi, kuasa hukum Penggugat TIDAK pernah menyebut dengan jelas, konkrit dan relevan wujud pelunasan pembayaran mana, berupa apa bentuk pelunasannya, serta untuk apa, dan subjek hukum mana yang menandatangani pembayaran, logika yang benar dan atas dasar akal yang sehat, **jika** TIDAK ada penjual, **maka** TIDAK ada pembeli, dan TIDAK ada pula pembayaran, karenanya gugatan Penggugat sudah sepantasnya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

5. Bahwa kerapuhan selanjutnya, disatu segi pada petitum **point 4 hlm. 6**, kuasa hukum Penggugat meminta agar pengadilan menyatakan Tergugat I telah wanprestasi karena **lalai menuntaskan proses jual beli kedalam akta jual beli**, lagi-lagi entah apa dasar teorinya, **akan tetapi** setiap Mahasiswa hukum yang mengambil mata kuliah pengantar ilmu hukum, telah diajarkan terkait akibat-akibat hukum, **jika** timbul wanprestasi yang bersumber dari kontrak maupun undang-undang, **jadi** akibat hukum bagi seseorang yang melakukan wanprestasi, harus berupa **membayar ganti rugi [Pasal 1243 KUHPerdara, memberikan hak kepada pihak lain membatalkan atau memutuskan perjanjian atau verbentenis [Pasal 1266 KHPerdara], dan memenuhi perjanjian atau**



verbentenis atau pembatalan perjanjian di ikuti pembayaran ganti rugi, BUKAN meminta untuk ditetapkan sebagai pemilik tanah/bangunan, **sementara** TIDAK pernah ada sengketa milik, **tapi** dilain segi, TIDAK terlihat bentuk, wujud dan **prestasi** mana yang dilanggar Tergugat I, dan dalam perjanjian mana Tergugat I TIDAK melaksanakan **prestasi** yang diperjanjikan, **sementara** prestasi adalah esensi dari verbentenis/perjanjian, **juga** memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi, sekaligus mewajibkan pihak lain untuk menunaikan prestasi, hal ini TIDAK terlihat dalam fundamentum petendi;

Terbukti kuasa hukum Penggugat, HANYA bisa membuktikan opsi-opsi liar, dan hanya memperlihatkan kedangkalan memahami peristiwa hukum konkrit, dengan peristiwa yang timbul dari undang-undang, karenanya TIDAK bisa menyebutkan secara jelas, tegas dan specific, bentuk wanprestasi yang mana yang dilakukan Tergugat I, **lebih** ceroboh kuasa hukum Penggugat HANYA bisa membuktikan Tergugat I TIDAK pernah sebagai pihak dalam kontrak/perjanjian yang dimaksud oleh kuasa hukum Penggugat, **terbuktinya** Tergugat I **bukan** selaku penjual, dan **bukan** pihak dalam perjanjian, nyata-nyata TIDAK bisa dinilai sebagai fakta konkrit dan relevan yang bersifat **prima factie** untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat tentang kedudukan Tergugat I selaku pihak dalam perjanjian, logika yang benar dan atas dasar akal yang sehat, TIDAK ada kontrak, **maka** TIDAK ada wanprestasi, dan hak kewajiban bertimbal balik, karena wanprestasi adalah TIDAK melaksanakan kewajiban kontraktual atau disebut juga PRESTASI, **maka** ex law, dengan mengingat **asas process doelmatigheid** [demi kepentingan beracara] konstruksi gugatan seperti ini sepantasnya harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA karena semua dalil gugatan wanprestasi, ternyata diluar wanprestasi itu sendiri;

6. Bahwa pada petitum **point 6 hlm. 7**, kuasa hukum Penggugat meminta agar pengadilan memerintahkan Tergugat I **menyerahkan alas hak kepemilikan yang sah**, entah apa maksud Penggugat dengan kata-kata termaksud, lagi-lagi kuasa hukum Penggugat disamping meminta sesuatu yang bersifat negative, **semu**, dan nihilis, **tapi** dilain segi, bentuk/wujud apa yang mau **diserahkan**, hal ini merupakan lompatan logika yang tajam, dan dilarang oleh asas



**negativa non sunt probanda** gugatan yang demikian ini, sangat pantas dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

7. Bahwa pada petitum **point 7 hlm. 7**, kuasa hukum Penggugat meminta agar pengadilan menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.100.000.000 [satu milyar seratus juta rupiah] yang terdiri dari ganti rugi Materil sebesar Rp. 100.000.000 [seratus juta rupiah], dan ganti rugi immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000 [satu milyar rupiah], **celakanya** ganti rugi bagaimana yang Tergugat I lakukan, tidak jelas dan terang [obscur libel], bahkan sama sekali TIDAK terinci, sehingga TIDAK bisa dipastikan mana perbuatan Tergugat I yang berakibat pada kerugian bagi Penggugat, demikian harus dikesampingkan;

8. Bahwa lebih ahmak, pada petitum **point 2, point 3, dan point 4** kuasa hukum Penggugat meminta agar pengadilan menyatakan : **1].** Sah perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, atas tanah dan rumah, **2].** Menyatakan : Penggugat telah melunasi pembayaran jual beli tanah dan rumah, serta **3].** Menyatakan : Tergugat I telah wanprestasi karena lalai menuntaskan proses jual beli kedalam akta jual beli, **celakanya** pada petitum **point 5** meminta pengadilan menyatakan tanah dan rumah adalah sah milik Penggugat, dan pada petitum **point 6**, meminta agar pengadilan memerintahkan Tergugat I menyerahkan alas hak kepemilikan yang sah, dan berlaku atas tanah dan rumah;

9. Bahwa lebih jauh, disatu pihak pada petitum **point 2 dan point 3**, kuasa hukum Penggugat meminta agar pengadilan menyatakan : sah perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas sebidang tanah dan rumah termaksud, dan menyatakan : Penggugat telah melunasi pembayaran jual beli tanah dan rumah yang dimaksud Penggugat, **akan tetapi** kemudian permintaan diatas dibatalkan oleh Penggugat dengan menyatakan pada petitum **point 4**, bahwa Tergugat I telah lalai menuntaskan proses jual beli kedalam akta jual beli [wanprestasi], logika yang benar dan atas dasar akal yang sehat, **apabila** Tergugat I lalai menuntaskan proses jual beli kedalam kata jual beli, **maka** tidak ada jual beli, tidak ada akta jual beli, dan tidak ada penerimaan pembayaran, tapi alih-alih Penggugat memohon



pengadilan menerima petitum **point 2** dan **point 3** diatas, lompatan logika yang sangat tajam;

**10.** Bahwa disatu segi pada petitum **point 5** dan **point 6**, kuasa hukum Penggugat meminta agar pengadilan menyatakan tanah dan bangunan adalah sah milik Penggugat, dan agar pengadilan memerintahkan Tergugat I menyerahkan alas hak kepemilikan yang sah dan berlaku atas tanah dan bangunan, **namun** dilain segi, pada petitum **point 7** kuasa hukum Penggugat meminta pengadilan menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.100.000.000,-[satu milyar seratus juta rupiah];

**11.** Bahwa akibat hukum bagi salah satu pihak yang terbukti melakukan wanprestasi terdapat 3 [tiga] hal prinsip, yakni : "penggantian biaya rugi dan bunga, memberikan hak kepada pihak lain untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim, dan memenuhi perjanjian ataupun menuntut pembatalan perjanjian diikuti penggantian biaya kerugian dan bunga", demikian secara expressis verbis, tegas dinyatakan dalam Pasal 1243, 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata;

**a.** Bahwa memeriksa dengan seksama fundamentum petendi maupun petitum yang dikonstruksi oleh kuasa hukum Penggugat, **maka** menyetir petitum **point 2** hlm 6, kuasa hukum Penggugat meminta agar pengadilan menyatakan : sah **perjanjian** jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, dan pada petitum **point 4** menyatakan : Tergugat I telah melakukan **wanprestasi**, menjadi pasti, kuasa hukum Penggugat mempersoalkan **wanprestasi** yang bersumber dari **PERJANJIAN**, **maka** dalam tertib beracara [process orde], tentu **Pasal 1243, 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata**, haruslah menjadi rujukan, dengan mengingat asas **Lex dura, sed temen** atau **secta mente scripta**Lex miminem cogit ad impossibilia, artinya "peraturan hukum itu keras, karena wataknya memang demikian atau begitulah bunyinya", bahkan postulat yang sangat mendasar, **Primo executiunda est verbis vis, ne sermonis vitio obstruatur oratio, sive lex sine argumentis**, yang berarti "perkataanlah adalah hal yang pertama diperiksa untuk mencegah adanya kesalahan penafsiran, dan kekeliruan menemukan hukum", in casu a quo, dalam kaitannya





dengan derivate kewenangan pengadilan, TIDAK untuk memutus hal-hal yang abstrak/semu tentang petitum yang diajukan kuasa hukum Penggugat;

b. Bahwasanya petitum yang harus diminta oleh kuasa hukum Penggugat TIDAK boleh **diluar** ketentuan Pasal 1243, 1266 dan Pasal 1267 KUHPertdata yakni meminta pengadilan menyatakan : penggantian biaya rugi dan bunga, dan membatalkan atau memutuskan perjanjian yang dimaksud oleh Penggugat, serta meminta dipenuhinya ataukah dibatalkan perjanjian di ikuti penggantian biaya kerugian dan bunga”, apabila benar perjanjian itu ada, ataukah wanpretsai dimaksud Penggugat benar ada, quod non, **namun** dilain segi, kuasa hukum Penggugat pada petitum lain **point 5**, dan **point 6** meminta pengadilan menyatakan : tanah dan rumah tersebut sah milik Penggugat, dan memerintahkan Tergugat I menyerahkan alas hak kepemilikan yang sah, hal yang sangat kontradiktif, dan gugatan a quo haruslah TIDAK DAPAT DITERIMA;

## **II. Contracditio In Teminus Antar Fundamentum Petendi Dan Petitum**

1. Bahwa disatu segi dalam fundamentum petendi, mulai dari **point 1 s/d point 6 hlm. 2** bahkan **point 7 s/d point 9 hlm. 3**, sebagian besar dalil gugatan yang dikonstruksi oleh kuasa hukum Penggugat, lebih pada “sengakta milik, sengketa jual beli, sengketa gono gini, bahkan sengketa administrasi, dan TIDAK ada sengketa perjanjian, **akan tetapi** tragisnya dalam petitum **point 4 hlm. 6**, kuasa hukum Penggugat meminta pengadilan agar menyatakan : Tergugat I telah melakukan WANPRESTASI, benar-benar terjadi kontradiksi yang sangat tajam;
2. Bahwa disatu pihak pada petitum **point 7 hlm. 7**, kuasa hukum Penggugat meminta agar pengadilan menghukum Tergugat I membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.100.000.000,- [satu milyar seratus juta rupiah], terdiri dari Ganti rugi Materil Rp. Rp.100.000.000,- [seratus juta rupiah], ganti rugi immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,-[satu milyar rupiah], **tetapi** dilain pihak, kontradiksi/bertabrakan dengan apa yang didalilkan dalam



fundamentum petendi **point 13 hlm. 4**, yakni sebesar Rp. 1.078.000.000 [satu milyar tujuh puluh delapan ribu rupiah], dengan demikian terdapat contradiktio in terminus antara ganti rugi yang diminta dalam petitum dengan fundamentum petendi, bahkan dengan rapuh, kuasa hukum Penggugat TIDAK bisa menyebutkan dengan jelas, terang, dan spesifik ganti rugi mana yang dilakukan Tergugat I, mana yang dilakukan Tergugat II, dan mana yang dilakukan Turut Tergugat, **sedangkan Tergugat I bukan sebagai penjual, bukan sebagai pihak dalam perjanjian, otomatisli tidak pernah menandatangani akta jual beli, maupun perjanjian yang di dalilkan oleh Penggugat;**

**3.** Bahwa dilain pihak pada fundamentum petendi **point 6 hlm. 2**, kuasa hukum Penggugat **mengakui JUAL BELI** tanah dan bangunan yang disebut objek sengketa adalah jual beli LISAN, kalau jual beli LISAN, berarti Penggugat telah mengakui dalam persidangan ini, TIDAK ada akta jual beli, TIDAK ada jual beli, dan TIDAK ada perjanjian jual beli, bahkan TIDAK pembayaran jual beli, **celakanya** dilain pihak, pada petitum Penggugat **point 2**, petitum **point 3** dan petitum **point 4**, kuasa hukum Penggugat meminta pengadilan menyatakan sah perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, menyatakan Penggugat telah melunasi pembayaran jual beli, dan menyatakan Para Tergugat **lalai menuntaskan proses jual beli kedalam akta jual beli**, yang terakhir, apabila Para Tergugat **lalai menuntaskan proses jual beli kedalam akta jual beli**, maka demikian pula TIDAK ada jual beli, TIDAK ada akta jual beli, TIDAK ada pembayaran, hal yang sangat amat kontradiksi, dan cacat hukum karena menabrak rezim UUPA No. 5 Tahun 1960 juncto PP No. 24 Tahun 1997, rezim hukum perjanjian, kekayaan dan KUHPdata. Bahkan dari berbagai literature hukum agraria, atau dalam sistim hukum adat yang dianut UUPA No. 5 Tahun 1960, TIDAK pernah ada jual beli LISAN, entah apa dasar teorinya, **namun** kuasa hukum Penggugat telah melakukan penafsiran-penafsiran pribadi diluar peraturan perundang-undangan yang sah/resmi, demikian gugatan TIDAK berturan ini, sudah sepatutnya di nyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA, karena sangat merusak asas-asas dalam teori hukum dan sendi-sendi hukum pembuktian;

**4.** Bahwa demikian pula pengakuan kuasa hukum Penggugat terkait jual beli LISAN akan tetapi dilain pihak pada petitum **point 6, dan point**



7. alih-alih kuasa hukum Penggugat meminta pengadilan memerintahkan Tergugat I menyerahkan alas hak kepemilikan yang sah, dan meminta pengadilan memutus hal-hal yang diluar logika hukum, bahkan hal-hal yang abstrak dan semu berdasarkan obsesi dan penafsiran liar TANPA di ikuti dasar/alasan hukum yang kuat, dengan mengingat asas **met redenen omkkleed**, artinya pengakuan TANPA disertai alasan-alasan hukum yang kuat, dan masih ada asas **confessio non cum magnis causis, uti debet excluditur testimonio**, artinya pengakuan TIDAK disertai alasan-alasan kuat, haruslah dikesampingkan sebagai bukti;

5. Bahwa dilain pihak pada **point 3 hlm. 2** fundamentum petendi, kuasa hukum Penggugat mengakui, mendapatkan tanah dan bangunan melalui proses JUAL BELI dari pemiliknya Dr. Himawan Wijoyo Husodo, akan tetapi dilain pihak menyatakan mendapatkan tanah dan bangunan melalui jual beli LISAN, terlihat kuasa hukum Penggugat cukup dangkal memahami hukum, dan **TANPA** menyebutkan dengan terang, jelas, logis, dan spesifik alas hak mana, hal ini TIDAK terlihat dalam fundamentum petendi, **maka** Tergugat I mereservier dan mohon bukti;

6. Bahwa oleh karena kuasa hukum Penggugat mempermasalahkan “sengketa kepemilikan” yang masuk ranah Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo, dan dalam fundamentum petendi kuasa hukum Penggugat menunjuk tanah dan bangunan tersebut sebagai OBJEK SENGKETA, **sedangkan** dilain pihak, pengakuan kuasa hukum Penggugat, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah wanprestasi, bahkan kuasa hukum Penggugat **TIDAK bisa menunjukan batas-batas tanah dan bangunan tersebut**, **maka** gugatan Penggugat harus dinyatakan cacat formil, dan obscur libel;

7. Bahwa lebih jauh, disatu segi pada petitum **point 5 hlm. 6**, kuasa hukum Penggugat meminta agar pengadilan **MENSAHKAN** Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan a quo, **celakanya** dilain segi, pada posita **point 23 hlm. 2**, dan **point 8 hlm. 3**, kuasa hukum Penggugat HANYA bisa membuktikan tanah dan bangunan itu adalah hak milik mutlak Tergugat I, **terbuktinya** tanah dan bangunan itu adalah milik Tergugat I, TIDAK dapat didinilai sebagai fakta konkrit dan relevan [prima factie] membuktikan dalil gugatan tentang kedudukan Tergugat I



diatas tanah dan bangunan selaku PENJUAL, **padahal** dalam konsep hukum pembuktian, **apabila** Penggugat minta untuk disahkan sebagai pemilik, **maka** Penggugat wajib membuktikan sebagai pemilik atau **pembeli**, demikian gugatan yng demikian, sudah sepantasnya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

III. **Dasar Hukum Gugatan Penggugat Tidak Sempurna**

1. Bahwa dasar hukum gugatan yang diajukan oleh kuasa hukum Penggugat dalam fundamentum petendinya, sama sekali harus dinyatakan TIDAK sempurna, karena kasat mata hak atas tanah dan bangunan yang didalilkan kuasa hukum Penggugat, TIDAK jelas, kabur, tidak logis, dan tidak spesicik menyebut hak apa, dan diperoleh berdasarkan apa, dan siapa penjualnya, **tapi** ternyata sebaliknya justru kuasa hukum Penggugat HANYA bisa membuktikan Tergugat I adalah pemegang dan pemilik sah tanah dan banguna itu, [*pengakuan Penggugat pada hlm. 2 point 3, hlm. 3 point 8 dan point 9*], dan **terbuktnya** Tergugat I sebagai pemegang/pemilik sah tanah dan bangunan tersebut, sama sekali TIDAK dapat dinilai sebagai fakta konkrit, relevan yang bersifat **prima factie** untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat terkait kedudukan Tergugat I sebagai PENJUAL, dan Penggugat selaku pembeli, dengan demikian gugatan Penggugat tidaklah sempurna;

IV. **Gugatan Penggugat Mencampuradukan Wanprestasi Dengan Perbuatan Melawan Hukum**

1. Bahwa dalam fundamentum petendi yang dibangun kuasa hukum Penggugat, kasat mata, mulai dari point 1 s/d point 6 hlm. 2, juga point 7 s/d point 9 hlm. 3, kuasa hukum Penggugat memulai semua dengan dalil gugatannya dengan "*sengekta milik, sengketa jual beli, sengketa gono gini*", lebih dari itu pada **point 12 a s/d 12 c, point 13, 14, dan point 16**, tegas mengakui litis pedenti, adalah WANPRESTASI yang dilakukan oleh Tergugat I, entah apa dasar proses ordenya yang menjadi rujukan kuasa hukum Penggugat, **namun** setelah diteliti point to point, **ternyata** yang didalilkan kuasa hukum Penggugat adalah PMH, **padahal** Tergugat I TIDAK pernah ada "sengketa milik" dengan pihak manapun [siapa saja] termasuk Penggugat, tapi dilain segi, pada petitum lain, kuasa hukum Penggugat minta supaya Tergugat I dinyatakan wanprestasi, demikian sebaliknya, artinya Penggugat telah



telah mencampuradukan antara PMH disatu pihak, dan dilain pihak wanprestasi, lebih celaka ada sengketa pidana yang dilakukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat [periksa hlm. 2 point 12 huruf [a] s/d huruf [c], dan point 13, 14, dan 16 hlm. 4] demikian, gugatan yang rapuh seperti ini, sudah sepantasnya tidak dapat diterima;

**2.** Bahwa untuk point 19, 20, 21 fundamentum petendi, adalah dalil penipuan, penyesata hukum [error in jurist], manipulative dan kebohongan luar biasa yang sangat tidak etis dilakukan oleh seorang pengacara yang berkualitas, dan memiliki kecerdasan ilmu pengetahuan hukum, dan menguasai hukum konkrit, dan asas-asas hukum, mestinya TIDAK menyusun fundamentum petendi dengan keterangan-keterangan dangkal, menyesatkan dan berbohong seperti ini, demikian hal ini harus diabaikan, karena tidak bermutu dan tidak relevan dijadikan fundamentum petendi;

**3.** Bahwa kuasa hukum Penggugat lupa, bahwa baik dari segi **sumber hukum, ganti rugi**, dan segi **timbulnya hak menuntut**, diantara wanprestasi dan PMH, adalah dua hal yang berbeda, walaupun keduanya diatur dalam satu generic, yakni hukum perikatan [Buku III KUHPerdara], **tapi** wanprestasi adalah species dari genus perbuatan melawan hukum, bahwasanya wanprestasi itu timbul dari kontrak, dan esesnsi dari kontrak adalah **prestasi**, sehingga ada hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang merupakan tujuan para pihak, **sedangkan** Perbuatan Melawan Hukum timbul dari non kontrak yang timbul karena undang-undang, fundamentum petendinya, tidak bisa menguraikan secara terang, jelas, dan specific, dimana letak kesalahan Tegugat I, dan apakah perbuatan Tegugat I bersumber dari perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi, hal in sama sekali TIDAK terlihat dalam fundamentum petendi yang dibangun kuasa hukum Penggugat, kalau bersumber dari kontrak, prestasi Tegugat I mana yang dilanggar, dan jika dari kontrak yang terbit dari undang-undang, lalu kewajiban hukum Tegugat I yang mana yang dimaksud kuasa hukum Penggugat, semua serba obscuur libel;

**4.** Bahwa **celakanya** selain kuasa hukum Penggugat telah mencampuradukan antara gugatan yang masuk ranah wanprestasi dengan gugatan yang masuk ranah perbuatan melawan hukum, **namun** kuasa hukum Penggugat juga telah mencampuradukan masalah





perbuatan pidana yang masuk ranah hukum pidana, [periksa dalil gugatan Penggugat hlm. 2 point 12 huruf [a] s/d huruf c, dan hlm. 3 point 13, 14 dan point 16, dimana kuasa hukum Penggugat, dengan sangat ceroboh mengkonstruksi delik pidana Penggelapan ex. Pasal 372 KUHP bahkan Pasal 378 KUHP yang dilakukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat, dengan demikian gugatan yang seperti ini, sudah sepatutnya di nyatakan cacat formil, dan sudah sepantasnya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

#### **Gugatan Error In Person**

##### **I. Pihak Dalam Perkara Yang Timbul Dari Perjanjian**

1. Bahwa "Putusan hakim **tidak** bisa menggantikan keinginan/kemauan Tergugat I selaku pemilik sah tanah dan bangunan untuk melaksanakan hak guna melakukan perjanjian dengan pihak manapun [siapa saja]", dengan mengingat asas **Juro suo eti nemo cogitur**, yang artinya "tak ada seorangpun diwajibkan menggunakan haknya", dan masih ada asas **Lex miminem cogit ad impossibilia**, artinya "undang-undang **tidak** memaksa seseorang untuk melakukan sesuatu yang tidak mungkin", mengingat peraturan hukum itu keras, karena wataknya memang demikian atau begitulah bunyinya, demikian bunti asas **Lex dura, sed temen/secta mente scripta**;
2. Bahwa yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, **hanya** terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian" demikian secara expressis verbis, tegas dinyatakan oleh asas dalam **Pasal 1340 KUHPerdara** yang menyatakan "Persetujuan HANYA mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya", **prinsip** ini juga disebut **contract party**, dimana disatu segi dihubungkan dengan sifat hak relative yang melekat dalam perjanjian dan dilain segi, pasal ini juga menegaskan "persetujuan TIDAK bisa menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga, sebaliknya pihak ketiga TIDAK dapat memperoleh manfaat dari perjanjian", maka setelah membaca substansi point to point dari fundamentum petendi, dan petitum yang dibangun kuasa hukum Penggugat, yang dipersoalkan adalah wanprestasi, **sekali pun** kemudian mencampuradukan dengan sengketa milik maupun sengketa jual beli, bahkan menurut **Prof Sudikno Mertokusumo**, perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan pada



*kata sepakat, **tetapi** kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berarti bahwa apabila janji itu dilanggar, tidak ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksi hukumnya;*

3. Bahwa merujuk pada teori, asas dan **Pasal 1340 KUHPerdata** termaksud point 1 dan 2 diatas, **maka** kasat mata dan terang benderang, Tergugat I sama sekali TIDAK pernah terlihat sebagai pihak dalam PERJANJIAN yang dimaksud, hal ini TIDAK pernah terlihat dalam fundamentum petendi, dengan demikian, **maka** menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo, adalah cacat diskualifikasi, karena salah sasaran, dan keliru orang yang ditarik sebagai Tergugat, **penerapan** yang demikian dapat dilihat dalam **Putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991 Tanggal 30 November 1993**, [Varia Peradilan Tahun IX No. 97 Oktober 1993 hlm. 36], yang kaidah hukumnya, “*suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata, HANYA mengikat kepada mereka yang menandatangani perjanjian*”, oleh karena Tergugat I tidak terlihat sebagai pihak dalam perjanjian, **maka** gugatan yang menarik Tergugat I adalah keliru, dan dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

## II. Penggugat Tidak Memiliki Persona Standi In Judicio, Tidak mempunyai Legal Standing

1. Bahwa suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh orang lain, demikian bunyi asas **legitima persona standi in judicio**;

2. Bahwa Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, demikian Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio atas perkara a quo, **apalagi** Penggugat sama sekali TIDAK mempunyai hubungan hukum [rechts betrekking] dengan tanah dan bangunan yang diopsesi liar dan abstrak oleh kuasa hukum Penggugat, **justru** sebaliknya kuasa hukum Penggugat HANYA bisa membuktikan tanah dan bangunan adalah hak milik Tergugat I, dan **terbuktinya** Tergugat I adalah pemegang/pemilik sah tanah dan bangunan, **bahkan** BUKAN sebagai **penjual**, TIDAK bisa di nilai sebagai fakta konkrit dan relevan yang bersifat **prima factie** membuktikan dalil gugatan yang di bangun kuasa hukum Penggugat,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seolah-olah Tergugat I selaku PENJUAL maupun penerima pembayaran jual beli, bahkan sebagai pihak dalam perjanjian atau verbentunis;

**3.** Bahwa lebih dari itu, pada fundamentum petendi **point 12 hlm. 3**, kuasa hukum Penggugat mengakui sebagai tindak lanjut kesepakatan jual beli objek sengketa, Penggugat kemudian melakukan pembayaran dengan cara transfer bank sejumlah Rp. 600.000.000,-[enam ratus juta rupiah], dengan beberapa tahapan :

- a. Tanggal 15 Juli 2013, Penggugat mentransfer sejumlah Rp. 250.000.000,-[dua ratus lima puluh juta rupiah] ke rekening Bank Mandiri atas nama Tergugat I;
- b. Tanggal 15 Juli 2013, Penggugat melakukan transfer uang sejumlah Rp. 250.000.000,-[dua ratus lima puluh juta rupiah] ke rekening Bank Mandiri kepada Tergugat II atas nama Tergugat II;
- c. Tanggal 18 Agustus 2013, Penggugat melakukan transfer uang sejumlah Rp. 100.000.000,-[seratus juta rupiah] ke rekening Bank Mandiri atas nama Turut Tergugat;

**DAN** pada **point 13 hlm 4**, kuasa hukum Penggugat mengaku sebagai pelunasan Penggugat kemudian menyerahkan sejumlah Rp. 478.000.000,-[empat ratus tujuh puluh delapan juta rupiah] kepada Tergugat II, sedangkan sejumlah Rp. 22.000.000,-[dua puluh dua juta rupiah] akan dibayarkan Penggugat untuk notaris. Total pembayaran yang telah dilakukan Penggugat adalah sebesar Rp. 1.078.000.000,-[satu milyar tujuh puluh delapan juta rupiah], **sekali pun** Rp. 250.000.000,-[dua ratus lima puluh juta rupiah] yang katanya dikirim melalui rekening Tergugat I, baru diketahui oleh Tergugat I setelah 2 [dua] Tahun, itupun melalui Surat Pernyataan Tergugat II kepada Tergugat I, artinya seluruh uang Penggugat selama 2 [dua] Tahun sudah dikuasai, dipakai dan digelapkan oleh Tergugat II, namun karena terjadi konflik antara Penggugat dan Tergugat II terkait uang Penggugat yang seluruhnya diterima langsung Tergugat II, baru timbul itikad buruk dan modus untuk menyatakan uang tersebut melalui Surat Pernyataan Tergugat II **Tanggal 21 September 2015**, setelah 2 [dua] Tahun kemudian;

Bahwa ternyata dalam fundamentum petendi yang dikonstruksi kuasa hukum Penggugat, **HANYA** bisa membuktikan seluruh uang Penggugat

Halaman 21 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dibayar melalui dan diterima oleh Tergugat II dan Turut Tergugat, **terbuktinya** penerimaan seluruh uang Penggugat oleh Tergugat II dan Turut Tergugat ini, TIDAK bisa membuktikan dalil gugatan Penggugat terkait kedudukan Tergugat I selaku PENJUAL, karenanya bersifat prima factie, yakni TIDAK konkrit dan relevan untuk membuktikan Tergugat I sebagai pihak dalam perbuatan kedunguan dan kecerobohan Penggugat dengan Tergugat II dan Turut tergugat, **maka** dengan demikian Penggugat sama sekali TIDAK punya hubungan hukum dengan tanah dan bangunan milik Tergugat II, dan Penggugat Tidak memiliki **Persona Standi In Judicio**, TIDAK mempunyai Legal Standing, menarik Tergugat I dalam perkara a quo, demikian, Penggugat TIDAK memiliki **persona standi in judicio**, dan bahkan tidak mempunyai Legal Standing menggugat Tergugat I dalam perkara a quo, dan yang harus di tuntutan adalah Tergugat II dan Turut Tergugat dalam kedudukan, baik sebagai pihak yang melakukan Penggelapan [ex. Pasal 372 KUHP], dan Penipuan [ex. Pasal 378 KUHP], bahkan jika Penggugat TIDAK bisa, **maka** jangan-jangan atau patut diduga Penggugat ikut dalam konspirasi merampok harta-harta Tergugat I karena sakit hati, mengingat antara Penggugat dan Tergugat I maupun Turut Tergugat, terdapat **conflict of interes**, dimana conflict of interest sesungguhnya adalah bapak dari KKN, demikian selain Penggugat TIDAK memiliki legal standing [kedudukan hukum], **juga** bukan orang yang berhak [gemis aanhoedanigheid], demikian gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## Tidak Jelas Dasar Hukum Dalil Gugatan [Rechts Grond]

1. Bahwa dalil gugatan yang dibangun kuasa hukum Penggugat harus dianggap TIDAK tidak tertentu, dan TIDAK jelas [een duidelijke en bepaalde conclusie], karena **ternyata** dasar fakta [fatelijke grond] yang dibangun kuasa hukum Penggugat TIDAK tidak tertentu, dan TIDAK jelas, dan TIDAK specific, kuasa hukum Penggugat TIDAK menjelaskan kapan, dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah dan bangunan, apakah sebagai **pembeli**, ataukah jangan-jangan **calon pembeli** ataukah penyewa, hal ini kabur/gelap, dan tidak terang, dan TIDAK terlihat dalam fundamentum petendi, **tapi** justru yang pasti Penggugat HANYA beropsesi liar saja terkait “kepentingan” **tapi bukan**



“hak”, bahkan **celakanya**, justru sebaliknya, **selain** Penggugat HANYA bisa membuktikan Tergugat I adalah pemegang/pemilik sah tanah dan bangunan a quo, **juga** Penggugat HANYA bisa membuktikan uang transferan Bank Mandiri sebesar Rp. 1.078.000.000,-[satu milyar tujuh puluh delapan juta rupiah], **semua** diterima oleh **Tergugat II, dan Turut Tergugat**, dan Penggugat HANYA bisa membuktikan kalau pembayaran semua uang Penggugat dilakukan secara cicil kepada **Tergugat II dan Turut Tergugat**, **akan tetapi** kuasa hukum Penggugat TIDAK bisa menjelaskan apakah tanah dan bangunan a quo diperoleh langsung dari Tergugat I sebagai **penjual**, dan/atau Tergugat II dan Turut Tergugat dan/atau melalui orang lain, hal ini tidak terlihat dalam fundamentum petendi yang dikonstruksi oleh kuasa hukum Penggugat;

2. Bahwa menjadi pasti, **terbuktinya** tanah dan bangunan a quo adalah hak milik sah Tergugat I, **terbuktinya** transfer semua uang Penggugat kepada Tergugat II dan Turut Tergugat, dan **terbuktinya** pembayaran cicilan, semua ditranfer kepada **Tergugat II dan Turut Tergugat**, segalanya TIDAK dapat dinilai sebagai fakta konkrit dan relevan yang bersifat **prima factie** untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat tentang kedudukan Tergugat I diatas tanah dan bangunan selaku PENJUAL, dan sebagai pihak dalam perjanjian jual beli yang dimaksud Penggugat, serta kedudukan Tergugat I selaku pihak yang menandatangani kwitansi tanda penerimaan uang, **bahkan TIDAK jelas dasar hukum dalil gugatan [Rechts Grond]**, dengan demikian, **maka** dalil gugatan Penggugat tidak memiliki rechts grond [tidak Jelas Dasar Hukumnya], dengan demikian sudah sepatutnya dinyatakan cacat formil, tidak jelas dan tidak terang, untuk itu gugatan yang demikian sudah selayaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

### III. Gugatan Penggugat, Bukanlah Perkara Perdata, Tapi Pidana

1. Bahwa membaca dengan teliti substansi fundamentum petendi yang dibangun oleh kuasa hukum Penggugat, maka intinya terdapat pada fundamentum petendi point 12 hlm. 3 gugatannya, dimana kuasa hukum Penggugat dengan sangat tegas mengakui bahwa seluruh uang Penggugat sebesar Rp. 1.100.000.000 [satu milyar seratus juta rupiah] secara diam-diam, tanpa kuasa, tanpa izin dan tanpa sepengetahuan





Tergugat I, dikirim, dikuasai, dan diterima oleh Tergugat II dan Turut Tergugat;

2. Bahwa dalam dalil gugatan yang dikonstruksi oleh kuasa hukum Penggugat juga mengakui dengan tegas, bahwa tanah dan rumah a quo. Adalah harta bersama atau harta gono gini Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan terhadap harta gono gini tersebut, sampai hari ini, TIDAK dan BELUM ada putusan pengadilan terhadap tanah dan bangunan yang dimaksud oleh kuasa hukum Penggugat, juga terhadap harta gono gini, dilarang dijual belikan dan/atau dialihkan haknya TANPA seizin, baik suami maupun istri, demikian ditegaskan **Pasal 92 Instruksi Presiden No. 11/1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, dan Pasal 36 ayat [1] UU No. 1 Tahun 1974, serta UUPA No. 5 Tahun 1960 juncto PP NO. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahkan kaidah hukum Yurisprudensi MARI No. 701 K/Pdt.1977**, dan didalam funadementum petendi yang dibangun kuasa hukum Penggugat, sama sekali TIDAK terlihat adanya surat izin dari Tergugat I kepada Tergugat II dan Turut Tergugat;

3. Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat II maupun Turut Tergugat yang secara diam-diam, tanpa izin, tanpa kuasa dan tanpa sepengetahuan Tergugat I kemudian menerima uang dari Penggugat, dan seolah-olah uang tersebut adalah uang pembayaran tanah dan bangunan tersebut, quod non, maka ex lege, masuk perbuatan pidana Penipuan dan Penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 dan 372 KUHP, dengan demikian perkara a quo, adalah perkara pidana, bukan perkara perdata, oleh karenanya gugatan Penggugat, tidak dapat diperiksa dalam gugatan perdata;

4. **Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat [Exeption In Persona]**

1. Bahwa disatu pihak pada fundamentum petendi **point 12 hlm. 3**, TIDAK ditemukan Tergugat I menerima uang dari Penggugat. Adapun dalil kuasa hukum Penggugat dalam kaitan dengan uang Rp. 250.000.000,- [dua ratus lima puluh juta rupiah] yang dikirim Tergugat II kepada Tergugat I, **hanyalah** modus/siasat busuk dan konspirasi Tergugat II, Turut Tergugat dan Penggugat sendiri, **karena** setelah **2 [dua] Tahun** uang diterima dan dikuasai secara diam-diam tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat II, bahkan tanpa kuasa, tanpa izin, dan tanpa sepengetahuan Tergugat I, Tergugat I baru tahu dan mengetahui ada



uang yang ditransfer kedalam rekening Tergugat I setelah Tergugat II membuat **Surat Pernyataan Tanggal 21 September 2015** dihadapan Tergugat I, pertanyaannya kemudian, mengapa sudah 2 [dua] Tahun uang tersebut dikuasai Tergugat II, karena sejak Tergugat I dengan Tergugat II terjadi konflik memalukan, Tergugat I pindah dan tinggal di Jakarta, semua buku tabungan tetap ditangan Tergugat II, dan dalam perkembangannya, baru buku tabungan Tergugat I diurus untuk diganti, dan di ikuti semua tindakan Tergugat II dan Turut Tergugat adalah secara diam-diam, TANPA kuasa, TANPA izin dan TANPA sepengetahuan Tergugat I, baru terjadi konflik terus menerus antara Penggugat dengan Tergugat II terkait uang Penggugat tersebut, baru timbul modus dan siasat busuk Tergugat II dan Penggugat untuk memberitahukan uang Rp. 250.000.000,-[dua ratus lima puluh juta rupiah] melalui Surat Pernyataan Tergugat II **Tanggal 21 September 2015** kepada Tergugat I;

2. Bahwa dengan demikian, Tergugat I disamping TIDAK memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, **juga** TIDAK mempunyai keterkaitan apapun dengan Penggugat yang notabene seluruh uangnya digelapkan oleh Tergugat II, untuk itu yang harus ditarik oleh Penggugat sebagai Tergugat adalah Tergugat II dan Turut Tergugat, baik atas dasar Perbuatan Melawan Hukum, dan/atau tindak pidana Penggelapan dan Penipuan, ex Pasal 372 dan 378 KUHP;

**5. Dalam Exeptio Dominii**

1. Bahwa oleh karena semua dalil gugatan yang dikonstruksi Penggugat, TANPA diikuti dasar fakta dan bukti yang konkrit, relevan dan logis yang bersifat prima factie, **namun** hanya berdasarkan prejudice dan prejudice, penafsiran liar, dan semu, **maka** Tergugat I tetap harus berpegang pada Pasal 163 HIR, juga dengan mengingat asas “**actori Incumbit Probatio**, atau **sempet necessitas probandi incumbit ei qui agit**” artinya siapa yang menggugat dialah yang wajib membuktikan, asas **Probatio qui dicit non qui negat** atau **probandi necessitas incumbit illi qui agit**, yang artinya beban pembuktian dilimpahkan/ada pada Penggugat/ yang menggugat, **bukan** tergugat, juga asas **reo negate actori incumbit probatio**, yang berarti, jika tergugat tidak mengakui gugatan, **maka** penggugat harus membuktikan, dan masih ada asas **Asas Affirmanti non neganti incumbit probation**, artinya pembuktian bersifat wajib bagi yang mengajukan,



**bukan** yang menyangkal **sehingga** merujuk asas-asas tersebut, dihubungkan dengan fundamentum petendi maupun petitum Penggugat, **maka** Tergugat I mereservier, dan mohon bukti, **karena** sejak berlaku UUPA No. 5 Tahun 1960, semua jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT, dan menurut hukum adat, jual beli harus dilakukan secara tunai dan terang;

2. Bahwa ternyata dalam fundamentum petendi dan petitum yang di konstruksi oleh kuasa hukum Penggugat, lebih banyak kuasa hukum Penggugat mencampuradukan dan bahkan lebih banyak membangun “sengketa milik”, sementara antara Tergugat I dan Penggugat, TIDAK pernah ada “sengketa milik” dan bahkan BELUM pernah ada putusan pengadilan mengenai “sengketa milik”, **namun** dilain pihak kuasa hukum juga mencampuradukan dengan sengketa jual beli, wanprestasi, sengketa gono gini, bahkan sengketa administrasi, demikian berdasarkan Pasal 163 HIR dan asas-asas tersebut diatas, Tergugat I mereservier, dan mohon bukti;

3. Bahwasanya tanah dan bangunan yang kemudian oleh kuasa hukum Penggugat disebut “objek sengketa”, meminta pengadilan untuk menyatakan tanah dan bangunan a quo sebagai milik Penggugat, adalah suatu kerapuhan, dan lompatan logika yang sangat tajam, **karena** terbukti tanah dan bangunan tersebut, adalah hak milik mutlak Tergugat I, dan **bukan** milik Penggugat, hal inipun sudah tegas diakui oleh Penggugat dalam fundamentum petendinya **point 3 hlm. 2**, dengan demikian Tergugat I mereservier, dan mohon bukti yang akan dijawab pada duplik nanti;

#### DALAM POKOK PERKARA

##### Bantahan Terhadap Pokok Perkara [verweer ten principale]

Bahwa Tergugat I dalam bantahan a quo, menolak semua dalil pokok gugatan Penggugat, **kecuali** yang diakui kebenarannya secara expressis verbis oleh Tergugat I;

1. Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil gugatan Penggugat **point 1**, dan **2 hlm 2** pokok perkara, yang menyatakan “Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan rumah seluas 320 m2 [tiga ratus dua puluh meter persegi], terletak di Perumahan Pondok Mekarsari Permai Blok S No.



9, Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Depok Jawa Barat, berikut alasannya :

**1.1.** Bahwa Penggugat mengklaim sebagai pemilik tanah dan bangunan, **celakanya** kuasa hukum Penggugat HANYA bisa membuktikan Tergugat I adalah pemegang/pemilik sah tanah dan bangunan tersebut, [**pengakuan** Penggugat point 3 hlm 2, bahkan dalam fundamentum petendi, TIDAK pernah ditemukan, Tergugat I sebagai **penjual** dan Penggugat sebagai pembeli, **maka** dengan mengingat Pasal 1865 KUHPdata juncto Pasal 163 HIR, **juga** dengan mengingat asas **Actori incumbit probatio**, artinya "*siapa yang menggugat dialah yang wajib membuktikan*", asas **Affirmanti non neganti incumbit probation**, artinya "*pembuktian bersifat wajib bagi yang mengajukan, bukan yang menyangkal*", **Probatio qui dicit non qui negat**, artinya "*beban pembuktian ada pada yang menggugat, bukan Tergugat*" dan masih ada asas **Probandi necessitas incumbit ei qui agit**, artinya "*beban pembuktian selalu dilimpahkan kepada penggugat*" serta asas **Reo negat actori incumbit probatio**, yang berarti "*jika Tergugat tidak mengakui gugatan, maka Penggugat harus membuktikan*", **maka** terhadap semua pengakuan liar/abstrak yang dikonstruksi baik didalam fundamentum petendi maupun petitum Penggugat, Tergugat I mereservier dan mohon bukti, serta akan dijawab oleh Tergugat I pada duplik nanti;

**2.** Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil Penggugat **hlm 2 point 3** pokok perkara, yang menyatakan Penggugat mendapatkan bidang tanah dan bangunan tersebut melalui proses jual beli dari pemilik, yaitu Dr. Himawan Wijoyo Husodo , berikut alasannya :

**2.1.** Bahwa jika demikian pengakuan Penggugat, **maka** Tergugat I kembali merujuk pada pasal, dan asas-asas termaksud point 1.1 diatas, mengapa demikian, karena dalam fundamentum petendi yang dibangun oleh kuasa hukum Penggugat, sama sekali TIDAK menyebutkan wujud jual beli mana, kapan, tanggal, bulan, tahun berapa jual beli dilakukan, bahkan sebaliknya justru kuasa hukum Penggugat HANYA bisa membuktikan transfer uang diterima, digunakan dan dikuasai secara diam-diam tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat II, dan Turut Tergugat, **sayangnya** bukti transferan uang Penggugat itu, TIDAK dan BUKAN merupakan bukti terjadi jual beli, BUKAN pula bukti terjadi



pemindahan hak, dan TIDAK bisa membuktikan Tergugat I selaku penjual, **terbuktinya** transfer kepada Tergugat II dan Turut Tergugat, TIDAK bersifat prima factie, yakni TIDAK konkrit, relevan, dan logis untuk membuktikan dalil Penggugat terkait Tergugat I selaku **penjual**, demikian bantahan Tergugat I ini juga telah menjawab dalil kuasa hukum Penggugat **hlm. 2 point 4** pokok perkara, **maka ex lege**, berdasarkan asas-asas diatas, Tergugat I mereservier dan mohon bukti;

**3.** Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil Penggugat **hlm 2 point 6** pokok perkara, yang menyatakan kesepakatan jual beli tanah dan bangunan yang menjadi OBJEK SENGKETA terjadi secara LISAN pada Tanggal 15 Juli 2013, berikut alasannya :

**3.1.** Bahwa sejak berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960, bahkan dari berbagai literature hukum pertanahan, TIDAK pernah diatur dan ditemukan adanya jual beli LISAN, dan HANYA jual beli yang dibuat oleh, dan dihadapan pejabat yang berwenang, yakni PPAT yang dianggap sah, dan merupakan bukti perpindahan hak atas suatu tanah dan bangunan, **maka** Tergugat I mereservier dan mohon bukti;

**4.** Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil Penggugat **hlm 3 point 10** pokok perkara, yang menyatakan, bahwa harga tanah dan rumah objek sengketa tersebut disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat I sejumlah Rp. 1.100.000.000,- [stau milyar seratus juta rupiah], dan akan dibayar melalui beberapa kali pembayaran, berikut alasannya :

**4.1.** Bahwa merujuk pada fundamentum petendi yang dibangun oleh kuasa hukum Penggugat, kasat mata tidak terbantahkan, Tergugat I TIDAK pernah terlihat selaku penjual, justru sebaliknya kuasa hukum Penggugat, HANYA bisa membuktikan bahwa uang sejumlah Rp. 1.100.000.000,- [satu milyar seratus juta rupiah] diterima oleh Tergugat II dan Turut Tergugat, **terbuktinya** uang termaksud diteriam oleh Tergugat II dan Turut Tergugat, sama sekali TIDAK dapat membuktikan bahwa penggunaan uang tersebut untuk apa, hal ini tidak terlihat pada fundamentum petendi, dan TIDAK bisa dijadikan bukti yang bersifat prima factie, yakni konkrit, relevan, dan logis untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat terkait Tergugat I selaku penjual, dengan demikian Tergugat I mereservier dan mohoin bukti;

**5.** Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil Penggugat hlm 3 point 11 pokok perkara, yang menyatakan saat pembicaraan jual beli objek sengketa,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menyatakan niatnya untuk merenovasi rumah tersebut, kemudian Tergugat I meminta anaknya untuk melakukan renovasi dengan persetujuan Penggugat, dan renovasi itu bagian dari kesepakatan jual beli objek sengketa, antara Penggugat dan Tergugat I, berikut alasannya :

- 5.1. Bahwa ini adalah dalil kuasa hukum Penggugat yang sangat amat penuh kebohongan, dan manipulative, sama sekali tidak memiliki bobot dan kualitas hukum, dalam UUPA TIDAK pernah ada jual beli yang bersumber dari renovasi, jika TIDAK ada penjual, maka TIDAK ada pembeli, bahkan TIDAK ada pembayaran, dan bantahan ini sudah menjawab dalil Penggugat **hlm 3 point 16** pokok perkara, demikian Tergugat I mereservier dan mohon bukti;
6. Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil Penggugat **point 12 hlm 3** pokok perkara, yang menyatakan, bahwa sebagai tindak lanjut kesepakatan jual beli objek sengketa, Penggugat kemudian melakukan pembayaran dengan cara transfer sejumlah Rp. 600.000.000,- [enam ratus juta rupiah] dengan beberapa tahapan :
  - a. Pada Tanggal 15 Juli 2013, Penggugat mentransfer uang sejumlah Rp. 250.000.000,- [dua ratus lima puluh juta rupiah] ke rekening Mandiri atas nama Tergugat II;
  - b. Pada Tanggal 15 Juli 2013, Penggugat mentransfer uang sejumlah Rp. 250.000.000,- [dua ratus lima puluh juta rupiah] kerekening Bank Mandiri atas nama Tergugat II;
  - c. Pada Tanggal 28 Agustus 2013, atas permintaan Tergugat II sebagai bagian dari pembayaran jual beli, Penggugat kembali mentransfer uang Rp. 100.000.000,- [seratus juta rupiah] ke rekening Mandiri atas nama Turut Tergugat;

Berikut alasannya :

- 6.1. Bahwa tidak terbantahkan, ini adalah pengakuan Penggugat dalam persidangan sehingga merupakan bukti yang sempurna, semua uang Penggugat diterima oleh Tergugat II, dan Turut Tergugat secara diam-diam, tanpa kuasa, tanpa izin, dan tanpa sepengetahuan Tergugat I selaku pemilik tanah dan rumah a quo, dan sayangnya **terbuktinya** uang milik Penggugat yang ditransfer melalui dan diterima Tergugat II dan Turut Tergugat, HANYA bisa membuktikan Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan delik Penggelapan [Pasal 372 KUHP], dan Penipuan [Pasal 378 KUHP] dan/atau Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 29 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



[PMH], **terbuktinya** hal ini, sama sekali TIDAK bisa membuktikan dalil gugatan Penggugat terkait Tergugat I dalam kedudukan selaku penjual, jika kuasa hukum Penggugat menyatakan tanah dan bangunan a quo adalah harta bersama [gono gini] antara Tergugat I dan Tergugat II, **maka** kuasa hukum Penggugat juga HANYA bisa membuktikan, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat telah menabrak unsur subjektif dan objektif Pasal 1320 KUHPerdara, **juga** cacat hukum lainnya Tergugat II dan Turut Tergugat telah melanggar **Pasal 92 Instruksi Presiden No. 111991 tentang Kompilasi Hukum Islam, dan Pasal 36 ayat [1] UU No. 1 Tahun 1974, serta UUPA No. 5 Tahun 1960 juncto PP NO. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahkan kaidah hukum Yurisprudensi MARI No. 701 K/Pdt.1977**, karenanya batal demi hukum, apalagi terhadap tanah dan rumah a quo, belum dan tidak pernah ada putusan gono gini terhadapnya, alasan ini juga telah menjawab dalil gugatan Penggugat **point 25 hlm. 4;**

**6.2.** Bahwa terbukti penerimaan uang oleh Tergugat II dan Turut Tergugat, **juga** sama sekali tanpa kuasa, tanpa izin, dan tanpa sepengetahuan Tergugat I, dengan kata lain, tindakan Tergugat II dan Turut Tergugat tanpa perintah apapun dari Tergugat I sebagai pemilik sah tanah dan rumah, **sehingga** baik Tergugat II dan Turut Tergugat menurut asas hukum, memikul segala kewajiban yang harus dipikulnya, kalau Tergugat II dan Turut Tergugat TIDAK mendapat kuasa apapun dari Tergugat I, maka penerimaan seluruh uang Penggugat, dan dikuasai selama **2 [dua] tahun** secara diam-diam tanpa kuasa, tanpa izin, tanpa sepengetahuan Tergugat II, merupakan perkara lain, serta berbeda, dan diluar tanggung jawab Tergugat I;

**7.** Bahwa Tergugat I tegas menolak dalil Penggugat **hlm 4 point 19, 20, 20** pokok perkara, yang menyatakan, bahwa meski pembayaran OBJEK SENGKETA telah dilakukan oleh Penggugat Tergugat I tidak langsung melakukan proses pembuatan Akta Jual Beli Notaris/PPAT, berikut alasannya :

**7.1.** Bahwa logika yang benar dan atas dasar akal yang sehat, jika TIDAK ada penjual, pasti TIDAK ada pembeli, lalu entah apa dasar teorinya, kemudian kuasa hukum Penggugat dengan begitu ahmak/gagal nalar bisa menafsirkan seolah-olah ingin memaksakan Tergugat I untuk menjual hak miliknya, jangankan Penggugat, undang-



undang saja TIDAK pernah memaksakan seseorang untuk menjual haknya, demikian bunyi asas **Juro suo et nemo cogitur**, yang artinya “*tak ada seorangpun diwajibkan menggunakan haknya*”, dan masih ada asas **Lex minimem cogit ad impossibilia**, artinya “*undang-undang tidak memaksa seseorang untuk melakukan sesuatu yang tidak mungkin*”, dengan demikian penafsiran ceroboh ini, haruslah dikesampingkan;

**Ad Informandum**, demikian tidaklah berlebihan, dan **tidak** bermaksud masuk pada derivate kewenangan hakim **namun** jika mengidentifikasi posita dan petitum, **ternyata** kuasa hukum Penggugat lebih banyak mengkonstruksi posita sebagian besar berada diluar sengketa, dan didasarkan pada **vermoeden** dengan menggenelasi berbagai opsi liar yang hanya didasarkan pada fakta yang TIDAK konkrit dan TIDAK relevan/abstrak, posita mencampuradukan antara sengketa milik, sengketa jual beli, sengketa gono gini, sengketa pidana, **juga** sengketa Administrasi, posita didasarkan kepada hal-hal yang merusak asas-asas dalam teori-teori hukum, dan sendi-sendi dalam hukum pembuktian, serta hal-hal bersifat negative, dan diluar derivate kewenangan hakim, posita dan petitum saling terjadi lompatan logika, dan contradiktio in terminis, **maka** ex law berdasar asas **process doelmatigheid**/demi kepentingan beracara, gugatan Penggugat sudah sepantasnya dinyatakan **niet ontvankelijke verklaard** atau TIDAK DAPAT DITERIMA;

#### XI. DALAM REKONSPENSI

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam konvensi, baik eksepsi dan bantahan pokok perkara adalah bagian, dan satu kesatuan tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi, selanjutnya Tergugat I dalam Konvensi, disebut Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi, dan Penggugat dalam konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi adalah pemegang\pemilik sah sebidang tanah hak milik diatasnya berdiri bangunan permanen, **Sertifikat Hak Milik No. 12080\MeKarsari**, dalam daftar umum, tercatat atas nama dr. Himawan Wijoyo Husodo [Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi], seluas 320 m2 [tiga ratus dua puluh meter persegi] berdasarkan Gambar Situasi [GS] No. 8159/1985 Tanggal 27 Desember 1985, setempat dikenal umum



dengan Komplek Pondok Mekarsari Permai Blok 5 No. 9 Rt. 007/Rw. 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok, [**bukti PR – 1**];

3. Bahwa tanah dan bangunan hak milik, **Sertifikat Hak Milik No. 12080\Mekarsari** termaksud butir 2 diatas, diperoleh dan dihi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi melalui perbuatan hukum jual beli Tanggal 25 November 1992, sebagai ternyata Akta Jual Beli No. 485/Cmg/1992 Tanggal 25 November 1992 yang dibuat oleh, dan dihadapan Ny. Lanny Hartono, SH, PPAT Wilayah Kecamatan Cimanggis Kabupaten Bogor, [**bukti PR – 2**];

4. Bahwa selain **Sertifikat Hak Milik No. 12080\Mekarsari**, juga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi konsisten dan taat membayar pajak PBB atas tanah dan bangunan a quo, sejak dimiliki Tahun 1992 sampai Tahun 2022, [**bukti PR – 3**];

MAKA ex lege, berdasarkan bukti Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi bertanda **PR – 1, PR – 2, dan PR – 3**, telah terjawab Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik sah tanah dan rumah tersebut, dengan mengingat asas **perponderance of evidence**, artinya bukti-bukti yang lebih berbobot\lebih meyakinkan dan dipercaya, **maka** Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi memohon Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara a quo, **menyatakan** Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi adalah pemegang\pemilik sah tanah dan bangunan a quo;

5. Bahwa sejak dimiliki Tahun 1992, tanah dan bangunan a quo, kemudian ditempati selama lebih kurang 4 [empat] Tahun oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, dan Tahun 1996 Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pindah dan tinggal dirumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang lain, masih di dalam komplek yang sama, yakni Jl. Mekarsari Raya Blok U No. 12, Rt. 008/Rw. 012 Mekarsari Cimanggis Kota Depok;

6. Bahwa Tahun 1996, tanah dan rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut, selanjutnya di sewakan selama 2 [dua] Tahun kepada Herliyanto terhitung sejak Tahun 1996 s/d 1998, [**bukti PR – 4**];

7. Bahwa kemudian Tahun 2004 s/d Tahun 2010 ditempati oleh anak Tergugat II yang juga anak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni Turut Tergugat [Handriwanto Utomo] setelah yang bersangkutan menikah, selanjutnya tanah dan rumah hak milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, sempat kosong selama beberapa tahun, sehingga bangunan rumah agak rusak, dan guna membuka usaha diluar profesi sebagai dokter, dan tanah dan bangunan a quo, lalu dijadikan jaminan pelunasan hutang oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku debitur kepada PT. PHAROS INDONESIA selaku kreditur sejak Tahun 2013, dan berakhir Tahun 2015 [dua tahun], dengan persetujuan Tergugat II [bekas istri], dan sertifikat termaksud ditahan PT. PHAROS INDONESIA sebagai jaminan hutang piutang yang di ikuti dengan pembuatan **Akta Pengakuan Hutang No. 14 Tanggal 05 Juli 2013**, produk Merryana Suryana, SH, Notais di Jakarta, juncto **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 15.7 Tanggal 5 Juli 2013**, [bukti PR – 4A, PR – 4B], yang pada halaman 4, 5, dan 6 surat kuasa membebaskan hak tanggungan, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi memberikan 11 [sebelas] janji, diantaranya TIDAK menjual, TIDAK melepaskan hak, dan TIDAK menyewakan objek hak tanggungan;

8. Bahwa dalam perkembangannya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku debitur mengalami hambatan keuangan, dan usahanya TIDAK berjalan, sehingga berpengaruh kepada pembayaran hutang [wanprestasi] kepada kreditur [PT. PHAROS INDONESIA], maka guna menghindari eksekusi lelang, lalu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, meminjam uang sebesar Rp. 350.000.000.-[tiga ratus lima puluh juta rupiah] dari **bapak Hidartan**, dengan jaminan sertifikat termaksud sebagai jaminan pelunasan hutang, berdasarkan **Surat Tergugat I Tanggal 01 Juli 2015**, [bukti PR – 5], untuk membayar hutang kepada PT. PHAROS INDONESIA, karena TIDAK dengan baik melaksanakan PRESTASI yang dijanjikan;

9. Bahwa sekitar bulan Agustus 2014, antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II [istri] terjadi konflik rumah tangga yang begitu hebat dan berat, beberapa hal, diantaranya **perselingkuhan** Tergugat II [istri] dengan laki-laki lain bernama SUHARNO, juga hutang piutang Tergugat II pada sejumlah bank sebesar Rp. 1.157.000.000.000,- [satu milyar seratus lima puluh tujuh juta rupiah]], berupa KTA [kartu kredit] pada **Bank Permata, Bank**

Halaman 33 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Mega, Bank BRI, Bank CIMB Niada, Bank BCA, Bank Bukopin, bank BNI, Bank, Bank ANZ, Bank OCBC NISP, Bank Mega dan carrefor, bahkan kepada pihak lain [perorangan], diantaranya Bu LIES BAMBANG, Bu MIMI, dan Pak ANTO, tidak cukup sampai disini, Tergugat II juga menggadaikan sertifikat-sertifikat rumah, BPKB Mobil Livina, dan Avega, dan semua yang dilakukan Tergugat II] tanpa kuasa, tanpa izin, dan tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, hal semua perbuatan Tergugat II diatas sangat memalukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, baik psikologis, dan dalam pekerjaan sebagai dokter, lebih tragis, sejak didatangi, diintimidasi dan diancam oleh DEBT COLECTOR yang setiap hari mendatangi rumah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, yang berpengaruh kepada kenyamanan dan keamanan hidup Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam lingkungan setempat, tindakan dan prilaku memalukan tersebut, lalu menjadi alasan kuat Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi meninggalkan Tergugat II [istri], dan pindah ke Jakarta, [bukti PR – 6A, P – 6B], sehingga Tergugat I hilang konsentrasi dan sudah tidak pernah memperhatikan tanah dan bangunan milik Tergugat I dimaksud;

**10.** Bahwa puncak dari konflik rumah tangga tersebut, lalu **Tanggal 20 Januari 2020**, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengajukan gugatan perceraian terhadap bekas istri, yakni Tergugat II, [bukti PR – 6] dan telah keluar Akta Cerai dari Pengadilan Agama Depok Tanggal 2 Februari 2021 dan SAMPAI HARI INI belum ada, terhadap tanah dan rumah a quo, TIDAK dan BELUM pernah ada putusan gono gini, [bukti PR – 7A, PR – 7B];

**11.** Bahwa situasi dan kondisi diatas, kemudian secara diam-diam, tanpa kuasa, tanpa izin, tanpa pemberitahuan, dan tanpa sepengetahuan Tergugat I selaku pemilik tanah dan rumah a quo, entah dengan cara apa, kemudian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masuk menempati tanah dan rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, dan hal ini diketahui oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dari Tergugat II, dan oleh karena pertimbangan keluarga, dimana Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi adalah adik kandung Tergugat II [bekas istri] Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, **maka** Penggugat



Rekonvensi/Tergugat I Konvensi membiarkan untuk sementara, dengan harapan Penggugat dapat dipercaya, **ternyata** kepercayaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi secara diam-diam, tanpa kuasa, tanpa izin, tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi disalahgunakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

**12.** Bahwa penyalahgunaan kesempatan dalam kesempatan dimaksud pointer 11 diatas, diantaranya berupa berbagai perilaku buruk, bahkan tanpa etika moral yang baik, dan tanpa malu-malu, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dikejutkan dengan perilaku melawan hukum yang diperlihatkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan mensomasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, dan alih-alih meminta Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menandatangani akta jual beli, dengan alasan tanah dan rumah aquo, sudah dibayar lunas oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melalui Tergugat II dan Turut Tergugat, **padahal** nyata-nyata Tergugat II dan Turut Tergugat sama sekali TIDAK memiliki kuasa, TIDAK punya izin, bahkan secara diam-diam TANPA sepengetahuan Tergugat I, demikian tindakan Tergugat II dan Turut Tergugat telah melanggar **Pasal 92 Instruksi Presiden No. 1\1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, dan Pasal 36 ayat [1] UU No. 1 Tahun 1974, serta UUPA No. 5 Tahun 1960 juncto PP NO. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahkan kaidah hukum Yurisprudensi MARI No. 701 K/Pdt.1977**, bahkan Pasal 1320 KUHPerdara, lebih diperuncing dan lebih menjadi kemarahan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, alih-alih tanpa merasa malu, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berkolaborasi dengan Tergugat II dan Turut Tergugat melaporkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Polda Metro Jaya dengan delik Penggelapan [Pasal 378 KUHP], **sayangnya** TIDAK ditanggapi polisi, karena hanya khayalan dan opsesi liar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, [**bukti PR – Z**];

**13.** Bahwa patut pula menjadi catatan, SAMPAI HARI INI, tanah dan rumah hak milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut, tidak dan belum pernah diperjual belikan, dialihkan dan dipindahkan haknya dalam bentuk apapun kepada pihak lain [siapa saja], baik kepada pihak yang ada dalam perkara a quo, maupun pihak



manapun diluar perkara a quo, **apalagi** kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

**14.** Bahwa Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi sudah berkali-kali mensomasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, bahkan melalui beberapa surat supaya meminta supaya Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi keluar dan mengosongkan tanah dan rumah milik Penggugat Rekonvensi\tergugat I Konvensi, **namun** Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi masih tetap menguasai tanpa recht title yang sah menurut hukum, **maka** penguasaan Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi sampai dengan hari ini, haruslah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum [PMH], untuk hal ini Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi memohon supaya majelis hakim menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum, dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi, karena menguasai tanah dan rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tanpa hak dan melawan hukum, dan TIDAK mau mengosongkan tanah dan rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

**15.** Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi, didasarkan pada alat bukti yang asli, otentik dan memenuhi asas preponderance Of The Evidence sebagai clear and convincing evidence yang memiliki bobot bukti untuk meyakinkan majelis hakim, **maka** Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi mohon supaya Pengadilan Negeri Depok Klas 1A melakukan conservatoir beslaag atau sita jaminan terhadap tanah dan bangunan seluas 320 M2 setempat dikenal umum Komplek Pondok Mekarsari Permai Blok 5 No. 9 Rt. 007\Rw. 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok **Sertifikat Hak Milik No. 12080\Mekarsari** yang dalam daftar umum tercatat atas nama dr. Himawan Wijoyo Husodo [Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, terdaftar atas nama Dr. Himawan Wijoyo Husodo [Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi], juga memerintahkan Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan a quo tanpa syarat kepada Penggugat Rekonvensi\Tergugat Konvensi dalam keadaan kosong;



16. Bahwa demikian pula karena perbuatan Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi, **maka** Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi memohon supaya Pengadilan Negeri Depok Klas 1A memutus dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi ganti rugi, baik ganti rugi Immateriil maupun ganti rugi Materiil akibat perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi yang akan disebutkan pada petitum dan apabila Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi terlambat melakukan pembayaran setelah putusan dibacakan, maka Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi diwajibkan membayar uang dwangsom Rp. 5.000.000 [lima juta rupiah] setiap hari keterlambatan melakukan pembayaran;

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi, telah berakibat Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi mengalami kerugian sangat besar, maka ex lege mewajibkan untuk ganti rugi, sebagai berikut :

**6. GANTI RUGI MATERIIL**

1. Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi wajib membayar honorarium Pengacara untuk mengurus perkara dan gugatan dari kuasa hukum Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi sebesar Rp. 200. 000.000 [dua ratus juta rupiah];

2. Keuntungan-keuntungan dan manfaat yang sedianya harus diperoleh, ternyata TIDAK diperoleh, karena Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi terhalang untuk mengusahakan dan\atau menyewakan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi, dimana jika property itu disewakan, diperkirakan Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi sudah bisa menghasilkan uang dan menikmati hak sebesar Rp. 75.000.000 [tujuh puluh lima juta rupiah] per tahun sebagai akibat tindakan Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi menguasai tanpa hak dan melawan hukum serta tidak mau keluar dari objek milik Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi, **sehingga** total kerugian selama 8 tahun berjalan sebesar Rp. 600.000.000 [enam ratus juta rupiah], jumlah mana akan terus bertambah Rp. 5.000.000 [lima juta rupiah] setiap hari keterlambatan tanah dan bangunan milik Penggugat



Rekonvensi\Tergugat I Konvensi diserahkan kepada Penggugat  
Rekonvensi\Tergugat I Konvensi dalam keadaan baik dan kosong;

**XII. GANTI RUGI IMMATERIIL**

Bahwa selain kerugian materil sebagaimana diuraikan diatas, juga Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi telah kehilangan waktu, tenaga, beban pikiran, biaya dan secara moril sangat dirugikan, yang kenyataannya tidak bisa dinilai dengan uang, **tapi** Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi harus memberi nilai sebesar Rp. 5. 000.000.000 [lima milyar rupiah] kepada Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi;

**XIII. DALAM PROVISI**

Bahwa guna menjamin terlaksananya putusan, dan mencegah hal-hal yang TIDAK diinginkan, atau potensi konflik diluar mekanisme hukum, **juga** kekhawatiran Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi terhadap hak milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang akan menimbulkan kerugian lebih besar, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Depok, agar selama dalam proses persidangan berlangsung dapat menjatuhkan putusan provisi, adalah sebagai berikut :

1. Menetapkan dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar untuk **sementara**, segera tanpa syarat apapun mengosongkan dan meninggalkan dalam keadaan kosong, tanah dan bangunan rumah tersebut, sampai putusan dalam perkara a quo mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap;
2. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun nanti ada verzet, banding, ataupun kasasi [Uit voerbaar bij vooraad];
3. Menetapkan dan menyatakan menguatkan putusan provisi perkara a quo;

**17.** Bahwa guna pemulihan kembali hak Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi yang dirugikan Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi, serta menjamin supaya petitum Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi efektif tidak illusoir, mohon Majelis Yang Terhormat, berkenan meletakkan conservatoir beslag [CB] atas tanah dan bangunan **Sertifikat Hak Milik No. 12080\MeKarsari**, dalam daftar umum, tercatat atas nama dr. Himawan Wijoyo Husodo [Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi], seluas 320 m2 [tiga ratus dua puluh meter persegi] berdasarkan Gambar Situasi [GS] No. 8159/1985 Tanggal 27





Desember 1985, setempat dikenal umum dengan Komplek Pondok Mekarsari Permai Blok 5 No. 9 Rt. 007/Rw. 012, Kel. Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok;

**18.** Bahwa untuk mencegah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan setiap orang [siapa saja], baik didalam maupun diluar perkara a quo, lalai dan mengabaikan isi putusan juga mengaburkan objek sitaan, kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa [dwangsom] kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 5.000.000 [lima juta rupiah] untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan;

**MAKA** berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon kiranya Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus, sebagai berikut:

#### **DALAM KONVENSI**

##### **Dalam Eksepsi**

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau **Niet Ontvankelijke Verklaard**, karena gugatan Cacat Formil;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

#### **DALAM REKONVENSI**

##### **Dalam Provisi**

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi seluruhnya;
2. Menetapkan dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar untuk **sementara** segera tanpa syarat mengosongkan dan meninggalkan dalam keadaan kosong, tanah dan bangunan rumah hak milik Tergugat I tersebut, sampai putusan dalam perkara a quo mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap;
3. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun nanti ada verzet, banding, ataupun kasasi [Uit voerbaar bij vooraad];
4. Menetapkan dan menyatakan menguatkan putusan provisi dalam perkara a quo;



## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum [onrechtmatige daad] yang telah merugikan hak-hak subjektif Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi adalah pemegang\pemilik sah tanah dan bangunan, **Sertifikat Hak Milik No. 12080\Mekarsari**, dalam daftar umum, tercatat atas nama dr. Himawan Wijoyo Husodo [Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi], seluas 320 m2 [tiga ratus dua puluh meter persegi] berdasarkan Gambar Situasi [GS] No. 8159/1985 Tanggal 27 Desember 1985, setempat dikenal umum dengan Komplek Pondok Mekarsari Permai Blok 5 No. 9 Rt. 007\Rw. 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok;  
Berdasarkan : Sertifikat Hak Milik No. 12080\Mekarsari, dalam daftar umum, tercatat\terdaftar atas nama Dr. Himawan Wijoyo Husodo [Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi];
4. Menyatakan Perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi telah mengakibatkan kerugian imateril dan materil bagi Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi karenanya harus ada ganti rugi materil maupun imateril, dan haruslah dibayar;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi segera membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi\Tergugat I Konvensi, yaitu ganti rugi materiel [actual los] dan ganti rugi immaterial [idial los] sebagaimana dimaksud dalam gugatan;
6. Meletakan Sita Jaminan [consevatoir beslaag] atas tanah dan bangunan, **Sertifikat Hak Milik No. 12080\Mekarsari**, dalam daftar umum, tercatat atas nama dr. Himawan Wijoyo Husodo [Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi], seluas 320 m2 [tiga ratus dua puluh meter persegi] berdasarkan Gambar Situasi [GS] No. 8159/1985 Tanggal 27 Desember 1985, setempat dikenal umum dengan Komplek Pondok Mekarsari Permai Blok 5 No. 9 Rt. 007\Rw. 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atau conservatoir beslaag tersebut [goed en van waarde verklaren] yang diletakan dalam perkara a quo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan ini sah, berharga dan berlaku mengikat terhadap setiap orang [siapa saja], baik didalam maupun diluar perkara a quo;
9. Menyatakan menguatkan putusan dalam provisi;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa [dwangsom] sebesar Rp. 5.000.000 [lima juta rupiah] untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, sekalipun ada verzet, banding dan kasasi;
12. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi\Penggugat Konvensi untuk patuh taat dan tunduk melaksanakan isi putusan tanpa syarat, dan jika tidak melaksanakan, harus dianggap sebagai pembangkangan terhadap Pemerintahan yang sah in casu instansi peradilan;
13. Menghukum Tergugat Rekonvensi\Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara;

ATAU apabila Ketua dan Anggota Majelis Yang Terhormat berpendapat lain, dalam pengadilan yang benar lagi mulia, mohon putusan seadilnya, [ex aequo et bono].

Menimbang bahwa terhadap surat gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut maka pihak Tergugat II juga telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II mengakui kebenaran dari seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, sebagaimana yang telah diajukan dalam perkara sebelumnya dalam Perkara No.: 273/Pdt.G/2022/PN.Dpk ;
2. Bahwa Tergugat II pernah menjadi istri dari Tergugat I dan memiliki 3 (tiga) orang anak, dimana salah satu anaknya adalah Handriwanto Utomo yang menjadi Turut Tergugat dalam perkara ini ;
3. Bahwa perkara ini berasal dari masalah jual beli obyek sengketa yang merupakan harta bersama Para Tergugat yang kemudian dijual kepada Penggugat ketika Para Tergugat masih dalam ikatan pernikahan ini. Hal ini telah disetujui oleh Para Tergugat, namun kemudian diingkari oleh **Tergugat I** selepas melakukan pernikahan lain (poligami) dilanjutkan dengan perceraian yang diajukan olehnya kepada Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat II mengakui Para Tergugat telah sepakat menjual tanah dan rumah di atasnya yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, seharga Rp 1.100.000.000,- (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) kepada Penggugat dan pembayaran dari Penggugat juga TELAH LUNAS ;

Halaman 41 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk



5. Bahwa obyek sengketa merupakan harta bersama Para Tergugat yang sudah terjual secara tuntas saat Para Tergugat masih terikat dalam hubungan pernikahan yang akur dan harmonis;

6. Tergugat II memang lebih banyak melakukan komunikasi dalam jual beli obyek sengketa dengan adiknya (Penggugat). Hal itu dikarenakan kesibukan Tergugat I yang sangat padat dalam melakukan pekerjaannya sebagai dokter kemiliteran dan spesialis yang berpraktek di RSPAD dan beberapa rumah sakit swasta lain sekaligus.

Namun dalam proses tersebut, Tergugat II terus melaporkan hasil pembicaraannya dengan Penggugat kepada Tergugat I dan melanjutkannya sesuai arahan / persetujuan dari Tergugat I hingga terjadi kesepakatan jual beli.

7. Bahwa Para Tergugat mengakui secara jelas dan nyata telah melakukan penjualan obyek sengketa dan juga telah menerima pelunasan pembayaran obyek sengketa dengan harga yang disepakati Rp 1.100.000.000 (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah). Masing-masing Tergugat telah menerima uang dari Penggugat sejumlah Rp 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) di rekening banknya dan Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) ditransfer ke rekening anak Para Tergugat yang bernama Handrianto Utomo (Turut Tergugat) ;

8. Transfer uang yang dilakukan oleh Penggugat ke rekening Para Tergugat adalah sepengetahuan Tergugat I juga, dimana nomor rekening yang digunakan diberikan langsung oleh Tergugat I melalui pesan SMS ;

9. Bahwa sebagai bagian dari kesepakatan jual beli obyek sengketa tersebut antara Para Tergugat dengan Penggugat disepakati rumah obyek sengketa akan direnovasi, dimana renovasi dilakukan oleh anak Para Tergugat yang bernama Handrianto Utomo (Turut Tergugat) ;

10. Bahwa tertundanya pelaksanaan Akta Jual Beli di depan notaris dikarenakan surat tanah yang menjadi bukti kepemilikan atas obyek sengketa terlanjur diagunkan oleh Tergugat I untuk jaminan hutang. Hal itu berlangsung cukup lama hingga tidak diketahui oleh Tergugat II kapan surat tanah itu dikembalikan kepada Tergugat I dan kemudian ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM).

Sepengetahuan Tergugat II bukti kepemilikan tersebut masih berupa Hak Guna Bangunan saat diagunkan ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selepas perceraian Para Tergugat, Tergugat I berubah pikiran terhadap obyek sengketa dan berusaha untuk mengambil kembali rumah tersebut dari Penggugat. Hal tersebut sudah mulai diungkapkan Tergugat I sejak melakukan poligami dan pisah rumah dengan Tergugat II.

Menimbang bahwa terhadap surat gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut maka pihak Turut Tergugat juga telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Saya adalah anak pertama dari Tergugat 1 (Bapak) dan Tergugat 2 (Ibu). Mengenai permasalahan perkara gugatan, saya mengetahui hal ini karena sejak awal mengetahui keberadaan rumah yang menjadi pokok perkara ;
2. Rumah yang digugat oleh Penggugat (Paman saya) merupakan harta bersama milik kedua orang tua saya yang dibeli semenjak pernikahan mereka. Kami sekeluarga (saya bersama orang tua) pernah tinggal disitu sampai kemudian pindah ke rumah lain di kompleks yang sama, yaitu Perumahan Pondok Mekarsari Blok U Nomor 12 RT.008 RW.012 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok ;
3. Setelah menikah, saya sempat meninggal rumah yang dipermasalahkan tersebut sampai kemudian pindah karena dibeli oleh Paman saya (Penggugat) dan akan direnovasinya ;
4. Saya kemudian melakukan renovasi rumah tersebut sebagai kontraktor proyek yang ditunjuk langsung oleh Paman saya dengan nilai kontrak sekitar Rp 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah).
5. Rumah tersebut sudah disepakati untuk dijual oleh kedua orang tua saya (Para Tergugat) dengan harga Rp. 1.100.000.000,- (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) dimana sebagian pembayaran saya ikut menerima pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) melalui rekening bank saya. Uang tersebut kemudian saya gunakan untuk modal usaha ;
6. Untuk keperluan renovasi rumah pengurusan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) difasilitasi oleh Bapak saya (Tergugat 1) ;
7. Setelah renovasi selesai dilakukan, rumah tersebut langsung ditempati oleh Penggugat sampai sekarang.
8. Setelah Bapak saya (Tergugat 1) menikah lagi, hubungan bapak saya (Tergugat 1) dan Ibu saya (Tergugat 2) menjadi renggang yang

Halaman 43 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakhir dengan perceraian. Tergugat 1 berubah pikiran dan tidak jadi menjual obyek sengketa.

Menimbang, bahwa atas Jawaban yang disampaikan oleh Para Tergugat tersebut Kuasa Penggugat telah menanggapi dengan mengajukan replik secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana terlampir didalam Replik tersebut yang diajukan pada tanggal 25 Juli 2023;

Menimbang bahwa terhadap Replik yang diajukan oleh pihak Penggugat maka pihak Tergugat I telah pula mengajukan Duplik secara tertulis yang pada pokoknya terlampir dalam berkas yang diajukan pada tanggal Juli 2023, Tergugat II telah pula mengajukan Duplik secara tertulis yang pada pokoknya terlampir dalam berkas yang diajukan pada tanggal 1 Agustus 2023, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang bahwa setelah jawab jinawab yang diajukan oleh para pihak maka Majelis akan mempertimbangkannya seluruh jawab jinawab tersebut didalam siubstansi materi pokok perkara aquo ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa :

1. Fotokopi Bukti Transfer Bank Mandiri dari Yanuardi Parmusanto kepada DR. Himawan WH, tertanggal 15 Juli 2013, untuk selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Bukti Transfer Bank Mandiri dari Yanuardi Parmusanto kepada MP Handayani Himawan, tertanggal 15 Juli 2013, untuk selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Bukti Transfer Bank Mandiri dari Yanuardi Parmusanto kepada Handriwanto Utomo, tertanggal 15 Juli 2013, untuk selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran Penggugat, tertanggal 28 September 2015, untuk selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangun No. 354 Desa Mekarsari Gambar Situasi No. 8159 Tahun 1985, untuk selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan Pemerintah Kota Depok Nomor : 648.12/247C/IMB/BPMP2T/2013, tertanggal 16 Desember 2013, untuk selanjutnya diberi tanda P-6;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Yanuardi Parmusanto, Nik : 327082501580002, tertanggal 2 April 2019, untuk selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Yanuardi Parmusanto, Nomor : 3276021706150015, tertanggal 28 Juni 2019, untuk selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Keputusan Lurah Mekarsari Kecamatan Cimanggis, Nomor : 149/35-Kpts/2022, tertanggal 30 Maret 2022, untuk selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Teguran (Somasi) II, tertanggal 16 September 2015, untuk selanjutnya diberi tanda P-10.1;
11. Fotokopi Surat Peringatan Tegas (Somasi) I, tertanggal 7 September 2015, untuk selanjutnya diberi tanda P-10.2;
12. Fotokopi Surat Jawaban, tertanggal 18 Desember 2011, untuk selanjutnya diberi tanda P-11;
13. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Pajak PBB Tahun Pajak 2014, yang dikeluarkan Bank BJB Kantor Cabang Depok, tertanggal 18 Februari 2015, untuk selanjutnya diberi tanda P-12.1;
14. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Pajak PBB Tahun Pajak 2015, yang dikeluarkan Bank BJB Kantor Cabang Depok, tertanggal 18 Februari 2015, untuk selanjutnya diberi tanda P-12.2;
15. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Pajak PBB Tahun Pajak 2017, yang dikeluarkan Bank BJB Kantor Cabang Depok, tertanggal 30 Agustus 2017, untuk selanjutnya diberi tanda P-12.3;
16. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Pajak PBB Tahun Pajak 2018, yang dikeluarkan Bank BJB Kantor Cabang Depok, tertanggal 31 Agustus 2018, untuk selanjutnya diberi tanda P-12.4;
17. Fotokopi Surat Tanggapan Somasi, tertanggal 2 Mei 2023, untuk selanjutnya diberi tanda P-13.1;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengosongan Rumah, tertanggal 26 April 2023, untuk selanjutnya diberi tanda P-13.2;
19. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah dan Bangunan, tertanggal 14 Agustus 2023, untuk selanjutnya diberi tanda P-14;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-14 telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai sebagaimana mestinya, oleh karenanya bukti surat tersebut dapat

Halaman 45 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima sebagai alat bukti yang sah, kecuali untuk Bukti P-5, P-10.1, P-10.2, dan P-13.1 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam persidangan tidak akan mengajukan saksi dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sanggahannya tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 12080 Desa Mekarsari Gambar Situasi No. 8159 Tahun 1985, untuk selanjutnya diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, tertanggal 07 Agustus 2023, untuk selanjutnya diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah yang dikeluarkan Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok PBB Tahun 2019, Nomor SPPT (NOP) : 32.78.004.011.008-0439.0 tertanggal 26 Juli 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-15A;
4. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang yang dikeluarkan Merryana Suryana, S.H Notaris/PPAT No. 14 tertanggal 05 Juli 2013, untuk selanjutnya diberi tanda TI-4;
5. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dikeluarkan Merryana Suryana, S.H Notaris/PPAT No. 15 tertanggal 05 Juli 2013, untuk selanjutnya diberi tanda TI-5;
6. Fotokopi Surat Tergugat I kepada Bapak Hidartan tertanggal 30 Agustus 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-6;
7. Fotokopi Surat Tergugat I kepada Pengacara Penggugat (Hendri) Pandiangan & Partners, tertanggal 21 September 2015, untuk selanjutnya diberi tanda TI-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Tergugat II mengenai jual beli rumah di Jalan Kedondong Blok S No. 9, tertanggal 21 September 2015, untuk selanjutnya diberi tanda TI-8;
9. Fotokopi Surat Tergugat I kepada Pengacara Penggugat Hendri J. Pandiangan & Partners, tertanggal 12 Oktober 2015, untuk selanjutnya diberi tanda TI-9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan antara Tergugat I dan Tergugat II, tertanggal 21 November 2017, untuk selanjutnya diberi tanda TI-10;
11. Fotokopi Akta Cerai Tergugat I dan Tergugat II, tertanggal 2 Februari 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-11;

Halaman 46 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Surat Penggugat kepada Tergugat I, tertanggal 26 Agustus 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-12;
13. Fotokopi Surat Somasi II & Terakhir, tertanggal 27 Agustus 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-13A;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengosongan Rumah, tertanggal 20 September 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-13B;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pengosongan Rumah, tertanggal 26 Juli 2022, untuk selanjutnya diberi tanda TI-13C;
16. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok, Nomor : 973/2050/PAJAK DAERAH II/SK/IX-2021 tertanggal 4 September 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-3;
17. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok, Nomor : 973/1986/PAJAK DAERAH II/SK/IX-2021 tertanggal 2 September 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-14;
18. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah yang dikeluarkan Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok PBB Tahun 2019, Nomor SPPT (NOP) : 32.78.004.011.008-0439.0 tertanggal 26 Juli 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-15A;
19. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah yang dikeluarkan Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok PBB Tahun 2020, Nomor SPPT (NOP) : 32.78.004.011.008-0439.0 tertanggal 26 Juli 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-15B;
20. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah yang dikeluarkan Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok PBB Tahun 2021, Nomor SPPT (NOP) : 32.78.004.011.008-0439.0 tertanggal 26 Juli 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-15C;
21. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan yang dikeluarkan Badan Keuangan Daerah Pemerintah Kota Depok PBB Tahun 2023, Nomor SPPT (NOP) : 32.78.004.011.008-0439.0 tertanggal 7 Agustus 2023, untuk selanjutnya diberi tanda TI-16;
22. Fotokopi Surat Pernyataan Herliyanto tertanggal 26 Juli 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-17A;
23. Fotokopi Surat Pernyataan Herliyanto tertanggal 26 Juli 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TI-17B;

#### 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

24. Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 648.12/2470/IMB/BPMP2T/2013 tertanggal 16 Desember 2013, untuk selanjutnya diberi tanda TI-18;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut diatas, kesemuanya telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai sebagaimana mestinya, oleh karenanya bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, sedangkan untuk Bukti TI-7, TI-9, TI-10, dan TI-18, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dalam persidangan tidak akan mengajukan saksi dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sanggahannya tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa :

1. Fotokopi Surat Nikah Nomor : 502/9/1973 yang dikeluarkan Departemen Agama Jakarta Pusat tertanggal 4 Juli 1973, untuk selanjutnya diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi Putusan Nomor : 2194/Pdt.G/2018/PA.Dpk, tertanggal 19 September 2018, untuk selanjutnya diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi Putusan Nomor : 0311/Pdt.G/2020/PA.Dpk, tertanggal 29 September 2020, untuk selanjutnya diberi tanda TII-3;
4. Fotokopi Notulen Acara Pertemuan Pembagian Harta Bersama antara Tergugat I dan Tergugat II, tertanggal 28 Mei 2021, untuk selanjutnya diberi tanda TII-4 ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut diatas, kesemuanya telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai sebagaimana mestinya, kecuali bukti TII-1 oleh karenanya bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II dalam persidangan tidak akan mengajukan saksi dan menyatakan cukup;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam persidangan telah mengajukan kesimpulan tertanggal 31 Agustus 2023 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dalam persidangan telah mengajukan kesimpulan tertanggal 27 Agustus 2023 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II dalam persidangan telah juga mengajukan kesimpulan tertanggal 31 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan persidangan pemeriksaan setempat kelokasi objek sengketa antara para pihak pada hari Jumat tanggal 11 Agustus 2023 dan saat berada diobjek sengketa benar telah dilihat sebidang tanah yang telah ada bangunan rumah diatasnya dan telah ditempati saat ini oleh penggugat;

Menimbang, bahwa setelah kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II menyampaikan kesimpulan, selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan Putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu sehubungan dengan perkara ini selengkapny telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat dalam gugatannya adalah sebagaimana poin-poinnya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa penggugat membeli tanah beserta bangunan dengan luas kurang lebih 320 m2 ( tiga ratus dua puluh ) berdasarkan sertifikat hak guna bangunan dengan nomor 354 G.S 8159 yang terletak di Kompleks Perumahan Pondok Mekarsari permai Blok S No 9 RT/ RW 007 / 012 Kelurahan Mekarsari Kecamatan Cimanggis Kota Depok dari pihak para tergugat pada tanggal 15 Juli 2013, dengan kesepakatan harga pada saat itu sebesar Rp. 1.100.000.000 ( satu milyar seratus juta rupiah) adapun pihak para tergugat merupakan kakak kandung dan kakak ipar dari penggugat kemudian kesepakatan nilai jual beli tersebut sudah masuk untuk merenovasi bangunan yang ada diatas tanah tersebut kemudian setelah penggugat melunasi pembayaran dan turut tergugat langsung melakukan

Halaman 49 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



renovasi perbaikan rumah tersebut dan saat itu penggugat juga melakukan pembayaran untuk pengurusan Izin mendirikan bangunan kurang lebih sebesar Rp. 8.000.000 ( delapan juta rupiah) kepada tergugat dan setelah bangunan rumah telah selesai di renovasi lalu penggugat menempati tanah dan bangunan tersebut ;

Menimbang bahwa terhadap perkara aquo sudah juga dilakukan upaya damai untuk kedua belah pihak namun belum berhasil ;

Menimbang bahwa terhadap proses persidangan dalam perkara aquo untuk membuktikan dalil-dalil dari surat gugatannya maka pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 sedangkan untuk pihak Tergugat I juga untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda TI-1 sampai dengan TI-18 dan untuk Tergugat II telah mengajukan bukti surat TII-1 sampai dengan TII-4, untuk pihak Turut Tergugat tidak mengajukan bukti;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangan substansi pokok perkara maka terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi atau keberatan yang diajukan oleh pihak Tergugat I yang pada pokoknya sebagai berikut ;

#### **Gugatan Penggugat Obscure Libel [Kabur/Tidak Jelas]**

##### **1. Petitum Tidak Jelas Dan Terang [Duidelijk]**

Bahwa petitum yang memenuhi syarat, **haruslah** konkrit, relevan, logis dan specific menyebut dengan jelas apa yang diminta Penggugat, tidak terpenuhi hal ini berakibat gugatan TIDAK DAPAT DITERIMA, demikian pula fundamentum petendi **hanya** fakta berdasar kenyataan yang bernilai pembuktian, dan terbatas pada fakta konkrit dan relevan, yang bersifat **prima facie**, yang membuktikan suatu keadaan atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan perkara, dengan mengingat asas **confessio non cum magnis causis, uti debet excluditur testimonio** “*pengakuan yang tidak disertai alasan-alasan kuat haruslah dikesampingkan sebagai bukti*”, serta asas **in probationes debent esse luce clariores** yang berarti “*dalam perkara, bukti-bukti harus lebih terang dari pada cahaya*”, maka jangan kita terjebak dengan dalil yang menyesatkan yang dibangun oleh kuasa hukum Penggugat.....dst;



Menimbang bahwa terhadap eksepsi pada poin ini majelis menilai bahwa sebagaimana yang kita ketahui bahwa konsep substansi dari eksepsi tersebut merupakan bantahan atau keberatan kemudian terhadap subatansi eksepsi yang dijelaskan oleh pihak tergugat pada poin ini lebih kepada substansi materi pokok perkara dan harus dibuktikan didalam materi pokok perkara karena didalam eksepsi ini pihak tergugat I lebih cenderung mengemukakan isi dari eksepsi ini menyangkut mengenai pembuktian terhadap jual beli dari objek sengketa antara kedua belah pihak artinya pihak tergugat I meminta didalam eksepsi ini untuk kejelasan terhadap perjanjian jual beli maka dari itu oleh karena tergugat I menjelaskan didalam materi eksepsi ini lebih ke pembuktian terhadap substansi materi pokok perkara maka sudah seharusnya untuk eksepsi dari tergugat I pada poin ini untuk ditolak ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Poin eksepsi selanjutnya yaitu menyangkut mengenai **Contradictio In Terminis Antar Fundamentum Petendi Dan Petitum**

Bahwa disatu segi dalam fundamentum petendi, mulai dari **point 1 s/d point 6 hlm. 2** bahkan **point 7 s/d point 9 hlm. 3**, sebagai besar dalil gugatan yang dikonstruksi oleh kuasa hukum Penggugat, lebih pada "sengekta milik, sengketa jual beli, sengketa gono gini, bahkan sengketa administrasi, dan TIDAK ada sengketa perjanjian, **akan tetapi** tragisnya dalam petitum **point 4 hlm. 6**, kuasa hukum Penggugat meminta pengadilan agar menyatakan : Tergugat I telah melakukan WANPRESTASI, benar-benar terjadi kontradiksi yang sangat tajam;

Bahwa disatu pihak pada petitum **point 7 hlm. 7**, kuasa hukum Penggugat meminta agar pengadilan menghukum Tergugat I membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.100.000.000,- [satu milyar seratus juta rupiah], terdiri dari Ganti rugi Materil Rp. Rp.100.000.000,-[seratus juta rupiah], ganti rugi immaterial sebesar Rp.1.000.000.000,-[satu milyar rupiah], **tetapi** dilain pihak, kontradiksi/bertabrakan dengan apa yang didalilkan dalam fundamentum petendi **point 13 hlm. 4**, yakni sebesar Rp. 1.078.000.000 [satu milyar tujuh puluh delapan ribu rupiah], dengan demikian terdapat contradictio in terminis antara ganti rugi yang diminta dalam petitum dengan fundamentum petendi, bahkan dengan rapuh, kuasa hukum Penggugat TIDAK bisa menyebutkan dengan jelas, terang, dan spesifik ganti rugi mana yang dilakukan Tergugat I, mana yang dilakukan Tergugat II, dan mana yang dilakukan Turut Tergugat, **sedangkan Tergugat I bukan sebagai penjual, bukan**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak dalam perjanjian, otomatisli **tidak** pernah menandatangani akta jual beli, maupun perjanjian yang di dalilkan oleh Penggugat.....dst;

Menimbang bahwa terhadap substansi eksepsi pada poin ini pada intinya menjelaskan mengenai tidak sinkronnya atau bertentangan antara posita dengan petitium didalam gugatan dan didalam eksepsi ini pihak tergugat I menerangkan bahwa Tergugat I bukan sebagai penjual dan bukan sebagai pihak didalam perjanjian jual beli, terhadap hal ini Majelis menilai bahwa untuk menjawab materi eksepsi dari tergugat I pada poin harus dibuktikan didalam pertimbangan hukum didalam materi pokok perkara dan Majelis menilai bahwa untuk eksepsi ini sudah masuk kedalam materi pokok perkara maka sudah seharusnya untuk eksepsi ini untuk ditolak ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan untuk substansi Eksepsi dari tergugat I pada poin **Dasar Hukum Gugatan Penggugat Tidak Sempurna**

Bahwa dasar hukum gugatan yang diajukan oleh kuasa hukum Penggugat dalam fundamentum petendinya, sama sekali harus dinyatakan TIDAK sempurna, karena kasat mata hak atas tanah dan bangunan yang didalilkan kuasa hukum Penggugat, TIDAK jelas, kabur, tidak logis, dan tidak spesicik menyebut hak apa, dan diperoleh berdasarkan apa, dan siapa penjualnya, **tapi** ternyata sebaliknya justru kuasa hukum Penggugat HANYA bisa membuktikan Tergugat I adalah pemegang dan pemilik sah tanah dan bangunan itu, [pengakuan Penggugat pada **hlm. 2 point 3, hlm. 3 point 8 dan point 9**], dan **terbuktinya** Tergugat I sebagai pemegang/pemilik sah tanah dan bangunan tersebut, sama sekali TIDAK dapat dinilai sebagai fakta konkrit, relevan yang bersifat **prima factie** untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat terkait kedudukan Tergugat I sebagai PENJUAL, dan Penggugat selaku pembeli, dengan demikian gugatan Penggugat tidaklah sempurna;

Menimbang bahwa terhadap substansi Eksepsi pada poin ini Majelis menilai sudah dijelaskan didalam materi eksepsi pada poin pertama dan pada prinsipnya isi dari materi eksepsi pada poin pertama dengan materi eksepsi poin ini adalah sama dan untuk mengetahui bahwa apakah Tergugat I memiliki kapasitas sebagai penjual harus lah dibuktikan didalam materi pokok perkara dan bukan didalam Substansi Eksepsi yang pada prinsipnya untuk substansi Eksepsi pada poin ini sudah masuk kedalam pokok perkara maka sudah seharusnya untuk Eksepsi pada poin ini untuk ditolak ;

Halaman 52 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk



Menimbang bahwa untuk Majelis akan mempertimbangkan substansi eksepsi poin selanjutnya yaitu menyangkut mengenai **Gugatan Penggugat Mencampuradukan Wanprestasi Dengan Perbuatan Melawan Hukum**

Bahwa dalam fundamentum petendi yang dibangun kuasa hukum Penggugat, kasat mata, mulai dari point 1 s/d point 6 hlm. 2, juga point 7 s/d point 9 hlm. 3, kuasa hukum Penggugat memulai semua dengan dalil gugatannya dengan "sengketa milik, sengketa jual beli, sengketa gono gini", lebih dari itu pada **point 12 a s/d 12 c, point 13, 14, dan point 16**, tegas mengakui litis pedenti, adalah WANPRESTASI yang dilakukan oleh Tergugat I, entah apa dasar proses ordenya yang menjadi rujukan kuasa hukum Penggugat, **namun** setelah diteliti point to point, **ternyata** yang didalilkan kuasa hukum Penggugat adalah PMH, **padahal** Tergugat I TIDAK pernah ada "sengketa milik" dengan pihak manapun [siapa saja] termasuk Penggugat, tapi dilain segi, pada petitum lain, kuasa hukum Penggugat minta supaya Tergugat I dinyatakan wanprestasi, demikian sebaliknya, artinya Penggugat telah mencampuradukan antara PMH disatu pihak, dan dilain pihak wanprestasi, lebih celaka ada sengketa pidana yang dilakukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat [periksa hlm. 2 point 12 huruf [a] s/d huruf [c], dan point 13, 14, dan 16 hlm. 4] demikian, gugatan yang rapuh seperti ini, sudah sepantasnya tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa terhadap poin eksepsi pada poin ini Majelis menilai bahwa surat gugatan yang diajukan oleh penggugat menyangkut mengenai perjanjian dan didalam petitum juga sudah jelas substansi persoalan gugatan ini menyangkut mengenai perbuatan Ingkat janji ( Wanprestasi) kemudian untuk maksud dari eksepsi yang disampaikan oleh tergugat I pada poin ini adanya penggabungan tuntutan tersebut adalah tidak beralasan maka sudah seharusnya untuk eksepsi ini untuk di tolak ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan poin eksepsi dari jawaban Tergugat I selanjutnya yaitu **Gugatan Error In Person dan Pihak Dalam Perkara Yang Timbul Dari Perjanjian**

Bahwa "Putusan hakim tidak bisa menggantikan keinginan/kemauan Tergugat I selaku pemilik sah tanah dan bangunan untuk melaksanakan hak guna melakukan perjanjian dengan pihak manapun [siapa saja]", dengan mengingat asas **Juro suo eti nemo cogitur**, yang artinya "tak ada seorangpun diwajibkan menggunakan haknya", dan masih ada asas **Lex miminem cogit ad impossibilia**, artinya "undang-undang tidak memaksa seseorang untuk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*melakukan sesuatu yang tidak mungkin*", mengingat peraturan hukum itu keras, karena wataknya memang demikian atau begitulah bunyinya, demikian bunti asas **Lex dura, sed temen/secta mente scripta**;

Menimbang bahwa untuk maksud dari eksepsi tergugat I pada poin ini menjelaskan bahwa penggugat telah salah pihak untuk dijadikan pihak dalam gugatan jika dihubungkan terhadap pihak dalam perjanjian jual beli tersebut pada intinya tergugat I keberatan dijadikan sebagai pihak karena yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut antara penggugat dengan Tergugat II dan tergugat I merasa tidak diikuti namun kenapa dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo ini, terhadap alasan dari Eksepsi ini Majelis menilai bahwa tergugat I dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo dikarenakan pihak tergugat I sebagai pemilik dari tanah dan bangunan yang diperjual belikan kepada penggugat sedangkan pihak tergugat II merupakan istri sah dari tergugat I yang juga sebagai pemilik dari tanah dan bangunan tersebut maka terhadap eksepsi ini Majelis Menilai bahwa tidak ada Error in persona terhadap gugatan aquo, maka berdasarkan pertimbangan hukum ini sudah seharusnya untuk eksepsi pada poin ini ditolak ;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh eksepsi atau keberatan yang diajukan oleh Tergugat I didalam surat jawaban dari tergugat I dan terhadap seluruh eksepsi tersebut sudah dinyatakan ditolak ;

Menimbang bahwa oleh karena terhadap eksepsi dari tergugat I telah dinyatakan ditolak maka Majelis akan mempertimbangkan substansi materi pokok perkara ;

Menimbang bahwa terhadap permasalahan dalam perkara aquo pada prinsipnya menyangkut mengenai jual beli antara penggugat dengan para tergugat selaku pemilik tanah dan bangunan dengan luas 320 M2 ( tiga ratus dua puluh ) meter persegi yang terletak di yang terletak di Kompleks Perumahan Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat dan dapat ditarik benang lurus terhadap permasalahan ini sebagai berikut ;

1. Apakah benar tergugat telah melakukan perbuatan Wan Prestasi terhadap jual beli sebidang tanah dan bangunan yang

Halaman 54 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kompleks Perumahan Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;

2. Apakah benar penggugat sebagai pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan dikarenakan telah melakukan pembayaran terhadap pembelian tanah dan bangunan milik dari para tergugat ;

Menimbang bahwa untuk menjawab substansi pokok permasalahan tersebut diatas maka Majelis akan mempertimbangkan petitum dari gugatan penggugat dalam perkara aquo dengan dasar bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara ini Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan, mencermati dan menelaah terhadap bukti-bukti yang relevan dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa oleh karena dalam perkara aquo pihak tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan Rekonvensi atau gugatan balik maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu gugatan Konvensi dari pihak penggugat ;

Dalam Konvensi

Menimbang bahwa penggugat didalam petitum pertama meminta kepada Majelis untuk dapat menggabungkan gugatan penggugat seluruhnya, terhadap petitum pertama ini Majelis belum bisa memberikan pertimbangan hukum karena harus dipertimbangkan terlebih dahulu untuk petitum petitum yang lainnya terlebih dahulu maka untuk petitum ini akan ditentukan apa bila seluruh petitum petitum yang lainnya sudah dipertimbangkan apakah seluruh petitum yang lainnya dapat dikabulkan atau tidak ;

Menimbang bahwa majelis akan mempertimbangkan petitum dari surat gugatan penggugat ada poin kedua yaitu meminta kepada majelis untuk menyatakan sah perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di yang terletak di Kompleks Perumahan Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;

Menimbang bahwa perlu kita pahami bahwa konsep dasar terhadap perjanjian tersebut diatur didalam pasal 1320 BW ayat 1 menyatakan bahwa

Halaman 55 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat sahnya dari sebuah perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak yang mengikatkan diri baik kesepakatan tersebut dibuat secara tertulis maupun dibuat secara lisan dengan adanya kesepakatan maka kedua belah pihak harus tunduk dan patuh terhadap ketentuan pasal 1320 Bw ;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan bahwa benar penggugat adalah saudara kandung dari tergugat II sedangkan tergugat I adalah kakak ipar dari penggugat dan pada tahun 2013 penggugat dan para tergugat telah sepakat untuk melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan milik dari tergugat I dan tergugat II yang terletak di Kompleks Perumahan Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat dengan luas tanah kurang lebih seluas 320 m<sup>2</sup> yang saat itu para tergugat masih terikat dalam perkawinan yang sah selaku suami istri kemudian Tergugat I dan tergugat II yang saat ini sudah bercerai pada tahun 2022 hal itu dibuktikan berdasarkan akta cerai dan saat itu penggugat dan para tergugat menyepakati nilai jual beli terhadap rumah dan bangunan miliknya kepada Penggugat seharga Rp. 1.100.000.000 ( satu milyar seratus juta rupiah) dan sudah termasuk biaya renovasi terhadap rumah tersebut dengan ketentuan untuk nilai Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah) untuk biaya Renovasi terhadap bangunan rumah diatas tanah tersebut ;

Menimbang bahwa adapun bentuk dari kesepakatan jual beli tersebut hanya dilakukan berbentuk lisan tanpa adanya surat secara tertulis dikarenakan jual beli itu didasarkan rasa saling percaya karena masih hubungan keluarga antara penggugat dengan Tergugat I dan tergugat II ;

Menimbang bahwa setelah disepakati nilai tanah dan bangunan tersebut seharga Rp. 1.100.000.000 ( satu milyar seratus juta rupiah) kemudian penggugat melakukan pembayaran kepada para tergugat dengan cara melakukan melalui Transfer Bank Mandiri dari Yanuardi Parmusanto ( penggugat ) kepada DR. Himawan WH ( tergugat I), tertanggal 15 Juli 2013 dengan nilai Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) (vide bukti P-1) kemudian pengugat juga telah melakukan Transfer Bank Mandiri dari Yanuardi Parmusanto ( Penggugat ) kepada MP Handayani Himawan (tergugat II), tertanggal 15 Juli 2013 Rp. 250.000.000 (vide bukti P-2) kemudian penggugat juga telah melakukan pembayaran kepada turut tergugat dengan cara Transfer Bank Mandiri dari Yanuardi Parmusanto ( penggugat ) kepada Handriwanto Utomo ( turut tergugat), tertanggal 15 Juli 2013

Halaman 56 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

senilai Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) hal ini dibuktikan berdasarkan alat bukti P-3 kemudian penggugat juga telah melakukan pembayaran kepada tergugat II senilai Rp 478.000.000 (empat ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dan hal itu dibuktikan berdasarkan bukti P-4 sehingga total keseluruhan yang sudah dibayarkan oleh penggugat kepada pihak Tergugat I, Tergugat II dan turut tergugat senilai Rp. 1.078.000.000 (satu milyar tujuh delapan juta rupiah) sedangkan nilai Rp. 28.000.000 (dua puluh delapan juta rupiah) akan dibayarkan untuk pengurusan biaya di Notaris untuk Akta jual beli ;

Menimbang bahwa setelah pembayaran dilakukan oleh pihak penggugat saat itu penggugat meminta untuk ke Notaris untuk proses Akta jual beli namun belum bisa karena surat Sertifikat Hak guna bangunan dengan nomor No. 354 Desa Mekarsari Gambar Situasi No. 8159 Tahun 1985 saat ini masih dipegang oleh pihak Debitur sehingga penggugat menunggu sampai tahun 2015 untuk pinjaman dari para tergugat lunas, kemudian dengan perjalanan waktu bahwa kesepakatan untuk melakukan renovasi juga telah dilakukan oleh pihak turut tergugat dan telah selesai awal tahun 2014 hal itu dibuktikan dengan bukti P-6 yang merupakan Surat Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan Pemerintah Kota Depok Nomor : 648.12/247C/IMB/BPMP2T/2013, tertanggal 16 Desember 2013

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis menilai bahwa benar ada suatu kesepakatan jual beli secara lisan antara penggugat dengan para tergugat dan turut tergugat kemudian perjanjian dan kesepakatan jual beli secara lisan tersebut juga telah dibenarkan dan tidak dibantah oleh pihak tergugat II dan turut tergugat hal ini dibuktikan berdasarkan jawaban yang diajukan oleh pihak turut tergugat II dan turut tergugat yang menjelaskan bahwa benar penggugat telah sepakat untuk membeli tanah dan bangunan milik dari para tergugat dengan luas tanah 320 m2 berdasarkan Sertifikat Hak guna bangunan dengan nomor No. 354 Desa Mekarsari Gambar Situasi No. 8159 Tahun 1985 yang terletak di Kompleks Perumahan Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka Majelis menilai sudah seharusnya untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin dua untuk dikabulkan ;

Halaman 57 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin ke tiga yaitu Menyatakan PENGUGAT telah melunasi pembayaran atas jual beli sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007/012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;

Menimbang bahwa setelah disepakati nilai tanah dan bangunan tersebut seharga Rp. 1.100.000.000 ( satu milyar seratus juta rupiah) yang disepakati secara lisan antara penggugat dengan pihak patra tergugat dan untuk renovasi rumah kepada turut tergugat kemudian penggugat melakukan pembayaran kepada para tergugat dengan cara melakukan melalui Transfer Bank Mandiri dari Yanuardi Parmusanto ( penggugat ) kepada DR. Himawan WH ( tergugat I), tertanggal 15 Juli 2013 dengan nilai Rp. 250.000.000 ( dua ratus lima puluh juta rupiah) ( vide bukti P-1) kemudian pengugat juga telah melakukan Transfer Bank Mandiri dari Yanuardi Parmusanto ( Penggugat ) kepada MP Handayani Himawan ( tergugat II), tertanggal 15 Juli 2013 ( vide bukti P-2) kemudian penggugat juga telah melakukan pembayaran terhadap rekening turut tergugat dengan cara melakukan Transfer Bank Mandiri dari Yanuardi Parmusanto ( penggugat ) kepada Handriwanto Utomo ( turut tergugat), tertanggal 15 Juli 2013 senilai Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah) hal ini dibuktikan berdasarkan alat bukti P-3 kemudian penggugat juga telah melakukan pembayaran kepada tergugat II senilai Rp 478.000.000 ( empat ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dan hal itu dibuktikan berdasarkan bukti P-4 sehingga total keseluruhan yang sudah dibayarkan oleh penggugat kepada piha Tergugat I, Tergugat II dan turut tergugat senilai Rp. 1.078.000.000 ( satu milyar tujuh delapan juta rupiah) sedangkan nilai Rp. 28.000.000 ( dua puluh delapan juta rupiah) akan dibayarkan untuk pengurusan biaya di Notaris untuk Akta jual beli ;

Menimbang bahwa dengan adanya pembayaran sebagaimana yang disepakati dengan nilai tersebut dan berdasarkan alat bukti surat yang diajukan oleh pihak penggugat dimuka persidangan maka Majelis menilai bahwa penggugat sudah melunasi pembelian tanah dan bangunan tersebut sehingga pembayaran terhadap tanah dan bangunan tersebut sudah sah menurut hukum ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum ini sudah seharusnya untuk petitum dari gugatan pengugat pada poin tiga patut untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangkan untuk petitum dari gugatan pada poin ke empat yaitu Menyatakan para tergugat telah melakukan wan prestasi karena lalai dalam menuntaskan jual beli tersebut kedalam akta jual beli ;

Halaman 58 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, menyatakan:

“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

“Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”

“Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa kemudian dari bunyi Pasal 1338 KUHPerdata dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu perjanjian yang telah disepakati secara sah telah menjadi hukum yang berlaku dan mengikat kedua belah pihak, maka tindakan-tindakan tidak melakukan kewajiban sesuai dengan substansi yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut dapat dikualifikasi sebagai perbuatan yang melanggar ataupun bertentangan dengan hukum, yaitu hukum yang telah dibangun melalui kesepakatan perjanjian itu sendiri.

Menimbang bahwa, keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan atau lalai melaksanakan prestasi (kewajiban) yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan sebagaimana mestinya, maka akan disebut Wanprestasi ataupun ingkar janji (**default**);

Menimbang, bahwa tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena :  
(1) Kesengajaan; (2) Kelalaian; (3) Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat didasarkan pada 4 (empat) alasan, yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa penggugat sudah melakukan kewajibannya dengan cara melakukan pembayaran sebagaimana yang disepakati terhadap nilai jual beli tanah dan bangunan tersebut dan hal itu telah dibuktikan berdasarkan alat bukti P-1, P-2, P-3, dan P-4 namun para tergugat tidak memenuhi prestasinya untuk melakukan jual beli tersebut kedalam akta jual beli dengan tujuan agar sertifikat hak guna bangunan tersebut bisa beralih kepada penggugat maka Majelis menilai bahwa para tergugat dengan sengaja untuk tidak memenuhi prestasinya kepada penggugat yang merupakan pembeli maka para tergugat telah melakukan Wanprestasi ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka sudah seharusnya untuk petitum gugatan pada poin empat patut dikabulkan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin ke lima yaitu Menyatakan sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat adalah sah sebagai milik PENGGUGAT;

Menimbang bahwa terhadap petitum ini Majelis menilai bahwa benar penggugat telah melakukan pembelian dengan cara pembayaran secara lunas kepada para tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat dan hal itu dibukti berdasarkan pembayaran melalui transfer dan sejumlah uang sebagaimana bukti P-1, P-2, P-3, dan P-4 maka Majelis menilai bahwa penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah dan bangunan tersebut maka berdasarkan pertimbangan hukum tersebut sudah seharusnya untuk petitum ke lima dikabulkan ;

Menimbang bahwa Majelis akan mempertimbangkan untuk petitum ke enam dari surat gugatan penggugat yaitu Menghukum dan memerintahkan PARA TERGUGAT untuk menyerahkan alas hak kepemilikan yang sah dan berlaku atas sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah putusan atas perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa terhadap petitium ini majelis menilai bahwa penggugat sudah dapat membuktikan kalau penggugat sudah melakukan pembayaran jual beli sebidang tanah dan bangunan milik dari para tergugat secara lunas dan kesepakatan jual beli tersebut sudah dilakukan sejak tahun 2013 dan penggugat sudah pula melakukan pembayaran secara lunas sejak tahun 2015 sedangkan sampai saat ini para tergugat belum juga menyerahkan alas hak kepemilikan kepada penggugat dalam hal ini para tergugat belum melakukan proses Akta jual beli ke penggugat maka berdasarkan pertimbangan hukum diatas oleh karena penggugat adalah pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat dan Penggugat dapat membuktikan pula bahwa Penggugat menguasai objek sengketa sejak objek perkara dilakukan pembayaran jual beli dan direnovasi sampai dengan saat ini, kemudian pihak para tergugat juga telah dinyatakan telah melakukan wanprestasi maka sudah seharusnya para tergugat dihukum untuk menyerahkan alas hak terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 320 m2 berdasarkan Sertifikat Hak guna bangunan dengan nomor No. 354 Desa Mekarsari Gambar Situasi No. 8159 Tahun 1985 dan saat ini sudah menjadi sertifikat hak milik No. 12080\Mekarsari berdasarkan bukti T-1 yang dalam daftar umum tercatat atas nama dr. Himawan Wijoyo Husodo yang terletak di Kompleks Perumahan Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat kepada penggugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka sudah seharusnya untuk petitum gugatan pada poin enam patut untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan untuk petitum gugatan pada poin ke tujuh yaitu Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar Ganti Rugi kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.100.000.000,- ( Satu Miliar Seratus Juta Rupiah ) yang terdiri dari :

- Ganti Rugi Materiel sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dan ,
- Ganti Rugi Immateriel sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1249 KUHPdata jika dalam suatu perikatan ditentukan, bahwa pihak yang lalai memenuhinya harus membayar suatu jumlah uang tertentu sebagai ganti

Halaman 61 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

kerugian, maka kepada pihak yang lain tak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih ataupun yang kurang dari jumlah itu;

Menimbang, Bahwa berdasarkan menurut SEMA Reg NO. 610 K Sip/1968 tanggal 23 Mei 1970 menyatakan :” meskipun tuntutan ganti kerugian jumlahnya dianggap tidak pantas sedang Penggugat mutlak menuntut sejumlah itu Hakim berwenang untuk menetapkan berapa berapa sepantasnya harus di bayar, hal itu tidak melanggar Pasal 178 Ayat 3 HIR (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Reg Nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 dalam pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung :Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si Penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut;

Menimbang bahwa terhadap petitium ini Majelis menilai penggugat memang telah memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran terhadap sebidang tanah dan bangunan milik dari para tergugat namun perlu dipahami bahwa setelah penggugat melakukan pembayaran dan rumah tersebut telah pula dilakukan renovasi oleh turut tergugat sebagaimana kesepakatan antara penggugat dengan para tergugat dan turut tergugat namun setelah bangunan rumah tersebut selesai direnovasi pada tahun 2014 dan saat itu lah penggugat menempati rumah tersebut sampai dengan sekarang artinya saat ini yang menguasai tanah dan bangunan sebagai objek yang diperjual belikan tersebut telah ditempati dan dikuasai oleh penggugat sehingga Majelis menilai tidak ada bentuk kerugian baik secara materil dan inmateril yang dialami oleh penggugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum ini maka sudah seharusnya untuk petitium dari gugatan penggugat pada poin tujuh harus ditolak ;

Menimbang bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan petitium ke delapan dari gugatan penggugat yaitu Menghukum PARA TERGUGAT jika lalai melaksanakan putusan perkara a quo dalam 30 (tiga puluh) hari kalender setelah putusan berkekuatan hukum tetap, dengan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- ( Satu Juta Rupiah) per hari ;

Halaman 62 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap petitium ini Majelis menilai bahwa tidak memiliki urgensinya terhadap perkara aquo karena objek tanah dan bangunan telah dikuasai oleh pihak penggugat dan memang pada prinsipnya pihak para tergugat harus dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan maka Majelis menilai untuk petitum pada poin delapan harus untuk ditolak ;

Menimbang bahwa oleh karena tuntutan dari gugatan penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak maka untuk petitum penggugat pada poin pertama harus dinyatakan dikabulkan sebagaimana ;

Dalam Rekonvensi

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sudah berhasil membuktikan surat gugatannya sehingga untuk petitum dari gugatan penggugat sudah pula dikabulkan sebahagian dengan segala pertimbangan hukum nya maka Majelis menilai untuk gugatan penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I sudah seharusnya untuk ditolak seluruhnya dengan segala akibat hukumnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang bahwa oleh karena didalam gugatan konvensi sudah dikabulkan sebahagian dan pihak para tergugat Konvensi dinyatakan kalah maka sudah seharusnya pihak Tergugat I dan Tergugat II / Pihak penggugat Rekonvensi I dibebani membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

### Dalam EKSEPSI

Menolak Eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya

### Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan sah perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT atas sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;
3. Menyatakan PENGGUGAT telah melunasi pembayaran atas jual beli sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007/ 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;

4. Menyatakan PARA TERGUGAT telah wanprestasi karena lalai menuntaskan proses jual beli ke dalam Akta Jual Beli ;
5. Menyatakan sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat adalah sah sebagai milik PENGGUGAT;
6. Menghukum dan memerintahkan PARA TERGUGAT untuk menyerahkan alas hak kepemilikan yang sah dan berlaku atas sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat ;

## Dalam konvensi dan Rekonvensi

1. Menghukum Tergugat Konvensi I / Penggugat rekonvensi dan tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.405.000,00(satu juta empat ratus lima ribu rupiah);
2. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari Rabu Tanggal 27 September 2023 oleh kami Muhammad Iqbal Hutabarat, S.H., M.H selaku Hakim Ketua Majelis, Fausi, S.H., M.H dan Ahmad Adib, S.H., M.H masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari SELASA, Tanggal 03 Oktober 2023 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Deni Cahya Kusuma, S.H selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

Fausi, S.H., M.H

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



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

Ahmad Adib, S.H., M.H

PANITERA PENGGANTI,

Deni Cahya Kusuma, S.H

Biaya-Biaya :

1. PNBP : Rp. 30.000,-
2. Proses Perkara : Rp. 75.000,-
3. Pengadaan : Rp. 28.000,-
4. Panggilan : Rp. 129.000,-
5. Pemeriksaan Setempat : Rp. 1.073.000,-
6. PNBP : Rp. 50.000,-
7. Materai : Rp. 10.000,-
8. Redaksi : Rp. 10.000,-

J U M L A H : Rp.1.405.000,-

(satu juta empat ratus lima ribu rupiah);