



PUTUSAN

Nomor 479/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela dalam perkara gugatan antara :

1. SRI BUDIASTUTI, Swasta, beralamat di Jl. Manunggal Buntu No.22D, RT 009/02, Kel. Cibubur, Kec. Ciracas, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

2. HANANTO HARDJO, Swasta, beralamat di Jl. Manunggal Buntu No.22D, RT 009/02, Kel. Cibubur, Kec. Ciracas, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Penggugat I dan Penggugat II, dalam hal ini memberikan kuasa kepada oleh Bimo Otto Putro Sumartejo, S.H., Mario W. Tanasale, S.H., dkk., masing-masing Advokat pada Kantor Hukum "BIMO & PARTNERS, ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM", yang berdomisili hukum di PURI IMPERIUM Office Park LG26 -27 Jln. Kuningan Madya Kav 5 – 6, Guntur, Jakarta Selatan, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Mei 2023 yang didaftarkan di dalam Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Juni 2023, dengan No. 2680/SK/HKM/VI/2023;

Penggugat I dan Penggugat II untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat;

MELAWAN:

1. PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI, Suatu perseroan yang berdomisili di WeWork Noble House No.2, Jln. Dr. Ida Anak Agung Gde Agung Kav. E. 4.2, RT 005/02, Kawasan Mega Kuningan, Kuningan Timur, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh VICTOR RAMLI KWAN selaku Direktur Utama, memberikan kuasa kepada Marulitua Harianja, S.H., dkk., para advokat pada kantor hukum "LAW OFFICE MARULITUA

Halaman 1 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



HARIANJA, S.H. & PARTNERS", yang beralamat di Ruko *Suncity Square* Blok E8, Jl. M. Hasibuan, Kelurahan Margajaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 007/SK-PT.SRT/VII/2023 tanggal 5 Juli 2023 yang didaftarkan di dalam Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Juli 2023, dengan No. 3175/SK/HKM/VII/2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. NINIEK SRI REJEKI, SH, MKn, Notaris di Banten, yang beralamat di Ruko Taman Borobudur, Blok BB No.2, Bencongan Indah Kec. Tangerang, Kab. Tangerang, Banten 15810; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rekso Martian Dwityaputra, S.H., dkk., para advokat pada kantor hukum MARTIAN & PARTNERS di Jl. Pelayangan Ruko Tol. Boulevard Lt. 3, Blok C10, Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2023 yang didaftarkan di dalam Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Juli 2023, dengan No. 3404/SK/HKM/VII/2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Tergugat I dan Tergugat II untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat;

3. Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, di Jl. Chairil Anwar No. 25, RT 004/009, Margahayu, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat 17113, dalam hal ini diwakili oleh AMIR SOFWAN, A.Ptnh., M.AP. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, memberikan kuasa kepada Pandu Adi Purnomo, S.H., dkk., para pegawai, kesemuanya memilih Alamat pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi di Jl. Chairil Anwar No. 25, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Tugas No. 2101/ST-100.2.32.75.MP.02/VII/2023 tanggal 20 Juli 2023 *juncto*. Surat Kuasa Khusus No. 1380/SKU-32.75.MP.01.01/VI/2023 tanggal 19 Juni 2023 yang didaftarkan di dalam Kepaniteraan Hukum



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

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Juli 2023, dengan No. 3186/SK/HKM/VII/2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara;

Telah alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal tanggal 23 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Mei 2023 dalam Register Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

PENDAHULUAN

YURIDIKSI PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN

- Bahwa **Tergugat I (PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI)** beralamat dan/atau berdomisili di WeWork Noble House No.2, Jln. Dr. Ida Anak Agung Gde Agung Kav. E. 4.2, RT 005/02, Kawasan Mega Kuningan, Kuningan Timur, Jakarta Selatan, hingga saat gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat 1 HIR dan Pasal 142 ayat 1 KUHPerdata yang menyatakan sebagai berikut :

- **Pasal 118 Ayat 1 HIR**

"Gugatan Perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal Tergugat, atau kalau tidak diketahui tempat tinggalnya, tempat sebenarnya berdiam."

- **Pasal 142 Ayat 1**

"Gugatan Perdata, yang pada tingkat pertama masuk wewenang Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 147, kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terletak"

Halaman 3 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tempat tinggal Tergugat, atau kalau tidak diketahui tempat tinggalnya, tempat sebenarnya berdiam."

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah tepatlah bila gugatan *aquo* diajukan dan didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Adapun duduk permasalahannya yang dijadikan dasar dari diajukannya Gugatan ini akan diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa pada suatu saat tertentu PARA PENGGUGAT sangat memerlukan suatu pembiayaan (dana) untuk menyelesaikan permasalahan hukum menyangkut tanah/bangunan rumah tinggal yang merupakan asset peninggalan keluarganya. Dimana bila permasalahan asset tersebut dapat diselesaikan maka PARA PENGGUGAT akan mempunyai uang yang berasal dari pembagian waris dari hasil penjualan asset tersebut dan dapat melakukan pengembalian dana pinjaman tersebut;
2. Bahwa dalam kondisi membutuhkan dana tersebut PARA PENGGUGAT dipertemukan dengan pihak TERGUGAT I yang dapat memberikan bantuan sejumlah uang yang dapat digunakan untuk penyelesaian masalah hukum dari asset warisan tersebut diatas;
3. Bahwa setelah terjadi beberapa kali pembicaraan antara pihak PARA PENGGUGAT dengan pihak TERGUGAT I, maka disepakati bahwa TERGUGAT I akan memberikan bantuan dana sebesar Rp 1.275.000.000,- (*satu milyar duaratus tujuhpuluhlima juta rupiah*) dengan jaminan 2 (dua) buah sertifikat rumah tinggal masing-masing :
 - 1 (satu) unit tanah seluas 197 M2 dengan bangunan rumah tinggal diatasnya yang terletak di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jakamakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM No.4455/Jatimakmur dan tercatat atas nama Sri Budiastuti (*in-casu* PENGGUGAT 1); dan
 - 1 (satu) unit tanah seluas 124 M2, dengan bangunan rumah tinggal diatasnya yang terletak di Perumahan Jatimakmur Indah Kav.D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM8986/Jatimakmur, tercatat atas nama Sri Budiastuti (*in-casu* PENGGUGAT 1);
4. Bahwa untuk mengikat kesepakatan tersebut maka dibuatlah suatu perjanjian yang menjadi ikatan antara PARA PENGGUGAT dengan

Halaman 4 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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 I, menyangkut peminjaman sejumlah uang milik TERGUGAT I oleh PARA PENGGUGAT. Walau ternyata saat tiba waktunya untuk dilakukan penandatanganan kesepakatan tersebut justru yang terjadi dan ditandatangani bukanlah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan melainkan suatu perjanjian yang terdiri dari dua perjanjian masing-masing dengan nama :

- Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian dengan Nomor : 01331/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021, untuk mengikat rumah di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang tercatat dalam SHM No.4455 an Sri Budiastuti, dan
- Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian dengan Nomor : 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021 untuk mengikat rumah di Perumahan Jatimakmur Indah Kav. D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, yang tercatat dalam SHM 8986 an Sri Budiastuti

5. Bahwa selain kedua perjanjian tersebut diatas PARA PENGGUGAT juga menandatangani PERJANJIAN SEWA RUMAH nomor : 01330/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021 atas rumah di Perumahan Jatimakmur Indah Kav.D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi dan PERJANJIAN SEWA RUMAH Nomor : 01335/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021 atas rumah di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi;

6. Bahwa bahkan pada saat bersamaan yaitu pada tanggal 25 Agustus 2021 tersebut juga ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT 1 dan diketahui oleh PENGGUGAT 2, dengan TERGUGAT I dihadapan NINIEK SRI REJEKI, SH, MKn., Notaris/PPAT di Tangerang;

7. Bahwa apa yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebenarnya dapat dikatakan sebagai sesuatu yang bertentangan dengan azas-azas kepatutan dalam masyarakat. Mengapa ? Karena telah terjadi salah penafsiran antara PARA PENGGUGAT, yang saat itu memerlukan sejumlah uang, dengan TERGUGAT I yang saat itu memberikan pinjaman uang kepada PARA PENGGUGAT. Artinya maksud PARA PENGGUGAT yang sebenarnya

Halaman 5 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah untuk meminjam uang namun pengikatan yang terjadi adalah justru suatu transaksi jual beli rumah, padahal PARA PENGGUGAT tidak berniat menjual rumahnya tersebut. Hal ini tentunya bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur bahwa agar supaya terjadi suatu persetujuan yang sah maka perlu dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu :

- 1) Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
 - 2) Adanya pemenuhan kecakapan bagi yang membuat perikatan;
 - 3) Adanya sesuatu yang diatur dalam perikatan tersebut, dan
 - 4) Adanya suatu sebab yang halal, artinya tidak ada sesuatu yang dilarang atau terlarang;
8. Bahwa dengan adanya perbedaan maksud dari PARA PENGGUGAT saat menandatangani kesepakatan tersebut menunjukkan adanya sesuatu yang keliru saat membuat dan menandatangani Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian berikut Perjanjian Sewa Rumah. Karena sudah pasti PARA PENGGUGAT tidak berniat melakukan penjualan atas kedua assetnya tersebut, hal ini bisa terlihat dari nilai transaksi yang ditandatangani dalam 2 (dua) perjanjian Pemberian Opsi Pembelian. Bagaimana mungkin karena meminjam uang sebesar Rp 1.275.000.000,- (*satu milyar duaratus tujuhpuluhlima juta rupiah*), kemudian PARA PENGGUGAT harus melepaskan kedua assetnya tersebut yang secara nyata mempunyai nilai lebih tinggi dari nilai uang yang dipinjamnya walau kemudian ditambah dengan tunggakan "*sewa rumah*" nya sendiri itu. Hal ini menunjukkan adanya sesuatu hal yang "*keliru dan tersembunyi*" dari transaksi yang dilakukan TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT tersebut;
9. Bahwa dengan demikian maka tindakan dari TERGUGAT I yang melaksanakan apa yang tertuang dalam Akta PPJB lunas Nomor : 37 juncto Akta Kuasa Jual Nomor : 38 yang diterbitkan oleh Niniek Sri Rejeki, SH, MKn., Notaris di Banten, adalah sesuatu hal yang terlalu dini (*prematur*), karena secara nyata belum terjadi pembayaran lunas atas harga kedua asset milik PARA PENGGUGAT tersebut;
10. Bahwa apa yang terjadi dan dialami oleh PARA PENGGUGAT adalah suatu kesewenangan yang dilakukan oleh TERGUGAT I karena dengan jumlah uang yang digunakan (*diterima*) oleh PARA PENGGUGAT senilai Rp 1.275.000.000,- (*satu milyar duaratus tujuhpuluhlima juta rupiah*) jika ditambah uang sewa berikut uang denda yang dijadikan kewajiban

Halaman 6 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



tentunya akan ditemukan suatu perhitungan yang jauh melebihi bunga/denda yang wajar, sehingga dengan adanya gugatan ini bukan berarti PARA PENGGUGAT tidak berkehendak untuk tetap membayar/mengembalikan uang yang “dipinjam” dari TERGUGAT I, melainkan suatu upaya permohonan agar kepada PARA PENGGUGAT dapat dibebankan bunga dan/atau denda yang setara dengan kemampuannya dan sejalan dengan aturan perundang-undangan yang berlaku;

11. Bahwa apa yang dialami oleh PARA PENGGUGAT dengan melakukan perikatan dengan TERGUGAT I, yang pelaksanaannya menggunakan mekanisme perikatan dengan cara demikian dapat dikatakan sebagai suatu “*penyelundupan hukum*” karena sebagai suatu perseroan TERGUGAT I melakukan usaha yang seharusnya hanya boleh dilakukan oleh Lembaga Keuangan. Dan dengan usahanya tersebut justru berupaya “*menekan*” PARA PENGGUGAT agar dapat melepaskan kedua asset rumah tinggalnya tersebut kepada TERGUGAT I dengan nilai harga yang jauh dibawah harga pasar;
12. Bahwa bila kita mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara tersebut maka pembebanan bunga yang dikenakan kepada PARA PENGGUGAT oleh TERGUGAT I jelas mengandung unsur yang dilarang oleh undang-undang yaitu sebagaimana diatur dalam aturan perundang-undangan. Karena apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I jelas adalah suatu perbuatan terlarang. Karena jenis usaha dari TERGUGAT I sangat berbeda dengan aturan yang ditentukan dalam undang-undang Perbankan dimana instrumen keuangan yang digunakan oleh TERGUGAT I tidak terdapat di dalam Undang-Undang RI Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Oleh karenanya perikatan yang terjadi antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tidak memenuhi unsur sebagaimana yang dikatakan sebagai “*sesuatu yang halal*”, karena tidak sesuai dengan maksud sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut;
13. Bahwa instrumen keuangan yang digunakan oleh TERGUGAT I yang memberikan pinjaman sejumlah uang kepada PENGGUGAT 1 dengan seijin dan sepengetahuan PENGGUGAT II, justru selain bertentangan dengan Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan juga bertentangan dengan unsur Pasal 1320 khususnya tentang Causa



yang halal. Karena PARA PENGGUGAT tentunya tidak menyangka bahwa setelah menandatangani Perjanjian Pemberian dengan Opsi Pembelian, berikut perjanjian sewa rumah, dengan TERGUGAT I justru menjadikan PARA PENGGUGAT terancam kehilangan tempat tinggal nya akibat dari menandatangani Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian;

14. Bahwa sesuai dengan apa yang dinyatakan dalam *Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*. Artinya apa yang ditandatangani PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dalam suatu perjanjian kerjasama adalah suatu hal yang harus dipatuhi, bukan saja oleh **PARA PENGGUGAT** melainkan juga oleh **TERGUGAT I**. Namun dengan adanya kesalahan/kekeliruan dalam unsur "*causa yang halal*" maka menjadikan Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian berikut Perjanjian Sewa Rumah yang ditandatangani oleh PENGGUGAT 1, dan diketahui oleh PENGGUGAT 2, dengan TERGUGAT I adalah suatu perikatan yang cacat hukum. Sehingga pelanggaran terhadap kesepakatan bersama yang seharusnya diartikan sebagai suatu pelanggaran hukum bagi PARA PENGGUGAT yang dapat dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum menjadi tidak sah, dan Perbuatan Melanggar Hukum justru dilakukan oleh TERGUGAT I dengan mengubah kesepakatan pinjam meminjam uang menjadi kesepakatan dengan nama Perjanjian Pemberian dengan Opsi Pembelian, berikut perjanjian sewa rumah kepada PARA PENGGUGAT.

Oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdt), maka suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur sebagai berikut:

1. Ada Suatu Perbuatan
2. Perbuatan Itu Melawan Hukum
3. Ada Kesalahan dari Pelaku
4. Ada Kerugian Korban
5. Ada Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian

Ad.1.Ada suatu perbuatan

Yang dimaksud dengan perbuatan di sini adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku dalam hal ini Tergugat I, dimana secara umum perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan



mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif).

Dalam permasalahan ini Tergugat I, melakukan suatu kegiatan berupa tindakan meminjamkan uang kepada PARA PENGGUGAT yang justru dengan mekanisme untuk membeli/menguasai rumah PARA PENGGUGAT dengan harga yang jauh dibawah harga pasar. Karena selain Perjanjian Pemberian dengan Opsi Pembelian, berikut perjanjian sewa rumah kepada PARA PENGGUGAT juga “*harus*” menandatangani Akta PPJB dengan Kuasa jual kepada TERGUGAT I.

Ad. 2. Perbuatan itu melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, adalah bertentangan dengan hukum dan tata perundangan yang berlaku, dalam hal ini apa yang tertuang dalam perjanjian yang ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat. Namun demikian sejak tahun 1919, unsur melawan hukum diartikan dalam arti seluas-luasnya, sehingga meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan melanggar undang-undang
- b. Perbuatan melanggar hak orang lain yang dilindungi hukum
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- d. Perbuatan yang bertentangan kesusilaan (geode zeden)
- e. Perbuatan yang bertentangan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Oleh karenanya sudahlah nyata apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah suatu perbuatan yang melawan hukum. Karena dari semula PARA PENGGUGAT (*hanya*) bermaksud ingin meminjam sejumlah uang namun diubah dengan menjadi Perjanjian Pemberian dengan Opsi Pembelian, berikut perjanjian sewa rumah yang kemudian pada saat yang sama juga dibuat Akta PPJB dengan Kuasa Jual sehingga TERGUGAT I akan dengan mudah melakukan balik nama dengan mekanisme Akta Jual Beli pada hal belum terjadi pembayaran atas harga rumah PENGGUGAT. Apalagi TERGUGAT I secara nyata adalah bukanlah suatu perseroan yang dapat bergerak dalam tindakan hukum pemberian pinjaman uang sebagaimana diatur dalam undang-undang perbankan;

ad. 3 Ada kesalahan dari pelaku/ Tergugat I



Undang-Undang dan Yurisprudensi mensyaratkan untuk dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuld element*) dalam melakukan perbuatan tersebut.

Dalam perkara *aquo* sudah tampak bahwa Tergugat I dengan jelas telah melakukan suatu kesalahan, yaitu dengan memuat suatu draft perjanjian yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian Pemberian dengan Opsi Pembelian, berikut perjanjian sewa rumah bahkan dengan Akta PPJB dengan Kuasa Jual, walau kemudian ditandatangani bersama;

ad. 4 Ada kerugian korban, dalam hal ini PARA PENGGUGAT.

Ada kerugian (*schade*) bagi korban merupakan unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Dalam gugatan atau tuntutan berdasarkan alasan hukum wan prestasi berbeda dengan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum. Gugatan berdasarkan wan prestasi hanya mengenal kerugian materil, sedangkan dalam gugatan perbuatan melawan hukum selain mengandung kerugian materil juga mengandung kerugian immateril, yang dinilai dengan uang.

Dalam perkara yang dihadapi Penggugat, jelas dan nyata Penggugat mengalami kerugian akibat dari penandatanganan Perjanjian Pemberian dengan Opsi Pembelian, berikut perjanjian sewa rumah serta Akta PPJB dengan Kuasa Jual, yang dapat dikatakan juga mengalami pembebanan bunga berlebih yang dilakukan oleh Tergugat I. Karena dengan demikian Penggugat kehilangan kesempatan untuk dapat mengembalikan uang kepada TERGUGAT I dan kedua asset PARA PENGGUGAT dapat segera beralih menjadi milik TERGUGAT I

ad.5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi, merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Hubungan sebab akibat secara faktual (*caution in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau yang secara faktual telah terjadi. Karenanya setiap penyebab yang menimbulkan kerugian adalah penyebab faktual.



Dalam permasalahan yang dihadapi oleh Penggugat jelas dan nyata bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, maka sejak saat itulah unsur kerugian yang terjadi telah dialami oleh PARA PENGGUGAT. Dan hal ini terbukti dengan adanya beberapa Surat Somasi dan upaya pengosongan atas rumah tinggal PARA PENGGUGAT. Jadi jelaslah disini bahwa adanya penyebab yang factual dalam perkara ini, dimana ada suatu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang menimbulkan dampak kerugian bagi Para Penggugat.

15. Bahwa apa yang dilakukan oleh TERGUGAT II dengan menerbitkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38, adalah suatu kekeliruan. Karena pembuatan kuasa jual hanya bisa dilakukan bila sudah terbukti dan secara nyata sudah terjadi proses pembayaran harga secara lunas;

16. Bahwa oleh karenanya pembuatan serta penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38, pada saat bersamaan adalah suatu kekeliruan dan sangat merugikan PARA PENGGUGAT. Oleh karenanya untuk menghindari adanya tindakan yang keliru maka PARA PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38 yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II harus dibatalkan demi hukum;

17. Bahwa untuk mendukung gugatan ini, maka PARA PENGGUGAT juga memohon agar TURUT TERGUGAT tidak melakukan upaya proses baliknama atas 2 (dua) sertifikat rumah milik PARA PENGGUGAT yaitu sebagai berikut :

- SHM No. 4455 atas nama Sri Budiastuti (in-casu PENGGUGAT 1) yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah/bangunan rumah tinggal di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, dan
- SHM No. 8986 atas nama Sri Budiastuti (in-casu PENGGUGAT 1) yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah/bangunan rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal di Perumahan Jatimakmur Indah Kav. D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi.

Berdasarkan uraian diatas maka **PARA PENGGUGAT** dengan segala kerendahan hati memohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Yang Terhormat Majelis Hakim yang menangani perkara ini mohon agar kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, berupa pengalihan kedua asset milik PARA PENGGUGAT
3. Menyatakan menetapkan penandatanganan Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian Nomor : 01331/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021 dan Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian dengan Nomor : 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021 mengandung kesewenang-wenangan dan cacat hukum dan **harus dibatalkan**;
4. Menyatakan menetapkan PERJANJIAN SEWA RUMAH nomor : 01330/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021 atas rumah di Perumahan Jatimakmur Indah Kav.D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi dan PERJANJIAN SEWA RUMAH Nomor : 01335/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021 atas rumah di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi adalah **bertentangan dengan hukum dan harus dibatalkan**;
5. Menetapkan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38 yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II, **batal demi hukum**;
6. Menetapkan kewajiban PARA PENGGUGAT untuk tetap membayar kewajibannya atas dana milik TERGUGAT I berikut beban bunga/denda sesuai dengan aturan yang berlaku sebesar 1 (satu) persen per bulan;
7. Menetapkan TURUT TERGUGAT agar tunduk dan patuh pada putusan perkara *aquo*;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam proses perkara ini;

Atau,

Halaman 12 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak telah hadir masing – masing Kuasa hukumnya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara sesuai dengan ketentuan Pasal 130 HIR jo PERMA No.1 tahun 2016, dengan menunjuk Hakim Mediator Estiono, S.H., M.H. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan hakim mediator tertanggal 8 Agustus 2023 bahwa mediasi telah gagal;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam persidangan penggugat telah membacakan gugatannya dan menyatakan tetap pada gugatan;

Menimbang, atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban yang dikirimkan secara elektronik, yaitu sebagai berikut:

JAWABAN DARI TERGUGAT I:

I. PENDAHULUAN;

Bahwa sebelum Kami menyampaikan Eksepsi dan Jawaban atas Gugatan PARA PENGGUGAT, sebagai bahan Pertimbangan bagi yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara A-quo, perkenankanlah kami selaku Kuasa Hukum TERGUGAT I menyampaikan informasi terkait Hubungan Hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, sampai timbulnya Gugatan Perkara A-quo di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang pada kesimpulannya, bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT Perkara A-quo **tidak berdasar secara hukum diajukan Ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh karena Objek Gugatannya adalah benda tidak bergerak yaitu 2 (dua) unit rumah yang terletak di Kota Bekasi**, untuk lebih jelasnya akan Kami uraikan dan jelaskan dibawah ini, yaitu sebagai berikut:-----

1. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021, antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, telah sepakat untuk melaksanakan transaksi Jual Beli atas 2 (dua) Unit Rumah milik PARA PENGGUGAT yang terletak di Kota Bekasi kepada TERGUGAT I dan sekaligus telah menandatangani

Halaman 13 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Peralihan Hak atas Jual Beli 2 (dua) Unit Rumah tersebut di Kantor TERGUGAT II, dengan uraian sebagai berikut:-

1.1. 1 (satu) Unit Rumah yang terletak dan setempat dikenal dengan sebutan Perumahan Jati Makmur Indah Kav. D No. 3A, Kelurahan Jati Makmur, Kecamatan Pondok Gede – Kota Bekasi, Seluas : 124 M2 (Seratus dua puluh empat meter persegi), dengan Bukti Kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8986/Jatimakmur, dengan Surat Ukur Nomor : 743/Jatimakmur/2013, yang dahulu milik PARA PENGGUGAT telah dijual kepada TERGUGAT I (PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI), dengan Bukti – Bukti Hukum dan Fakta – Fakta Hukum sebagai berikut:

- **Adalah Fakta Hukum**, bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021, antara PENGGUGAT I atas persetujuan dari Suaminya yaitu PENGGUGAT II selaku Penjual telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor : 35, dengan TERGUGAT I selaku Pembeli Rumah tersebut di Kantor TERGUGAT II dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 675.000.000,- (Enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang sudah diterima oleh PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I pada waktu Penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut;-----
- **Adalah Fakta Hukum**, selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2021, sebagai tindaklanjut dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 35, tersebut diatas, PARA PENGGUGAT telah mendatangi dan memberikan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor : 36, kepada TERGUGAT I, di Kantor TERGUGAT II terkait dengan proses peningkatan Akta Jual Beli (AJB) dan Proses Balik nama 1 (satu) Unit Rumah yang menjadi Objek Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) tersebut diatas;-----
- **Adalah Fakta Hukum**, bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021, PARA PENGGUGAT telah menerima Uang Pelunasan Pembayaran atas Jual Beli Rumah tersebut sebesar Rp. 675.000.000,- (Enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I, sebagaimana disebutkan dalam Kwitansi
Penerimaan Uang Nomor : 01338/KUT/RES/TH-SLS/VIII/2021;

- **Adalah Fakta Hukum**, terhadap Harga Jual Rumah tersebut, ditentukan berdasarkan Harga NJOP dan hasil dari nilai appraisal yang dilakukan oleh TERGUGAT I, sehingga harga rumah tersebut tidak menyalahi Ketentuan Perundang – undangan yang berlaku;-

1.2. 1 (satu) Unit Rumah yang terletak dan setempat dikenal dengan sebutan Perumahan Wirana No. 47, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Seluas : 197 M2 (Seratus sembilan puluh tujuh meter persegi), dengan Bukti Kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4455/Jatimakmur, dengan Surat Ukur Nomor : 00659/Jatimakmur/2000, yang dahulu milik PARA PENGGUGAT telah dijual kepada TERGUGAT I (PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI), dengan Bukti – Bukti Hukum dan Fakta – Fakta Hukum sebagai berikut:

- **Adalah Fakta Hukum**, bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021, antara PENGGUGAT I atas persetujuan dari Suaminya yaitu PENGGUGAT II selaku Penjual telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor : 37, dengan TERGUGAT I, selaku Pembeli Rumah tersebut di Kantor TERGUGAT II, dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah) yang sudah diterima PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I pada waktu Penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut;
- **Adalah Fakta Hukum**, selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2021, sebagai tindak lanjut Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 diatas, PARA PENGGUGAT telah mendatangi dan memberikan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor : 38, kepada TERGUGAT I di Kantor TERGUGAT II, terkait dengan Proses Peningkatan Akta Jual Beli (AJB) dan Proses Balik nama 1 (satu) Unit Rumah yang menjadi Objek Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) tersebut diatas

Halaman 15 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Adalah Fakta Hukum**, bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021, PARA PENGGUGAT telah menerima Uang Pelunasan Pembayaran atas Jual Beli Rumah tersebut sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah) dari TERGUGAT I, sebagaimana disebutkan dalam Kwitansi Penerimaan Uang Nomor : 01333/KUT/RES/TH-SLS/VIII/2021;
- **Adalah Fakta Hukum**, terhadap Harga Jual Rumah tersebut, ditentukan berdasarkan Harga NJOP dan hasil dari nilai appraisal yang dilakukan oleh TERGUGAT I, sehingga harga rumah tersebut tidak menyalahi Ketentuan Perundang – undangan yang berlaku;

Sehingga berdasarkan Fakta – Fakta Hukum diatas, secara hukum Proses Pembelian 2 (dua) Unit Rumah Tinggal sebagaimana kami sebutkan dalam point (1.1) dan point (1.2) diatas yaitu melalui Akta Perjanjian Pengitakan Jual Beli (PPJB) dan Akta Surat Kuasa Menjual yang kemudian telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) telah memenuhi Azas Hukum Jual Beli yaitu Terang dan Tunai, dan telah sesuai juga dengan isi Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf C Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998) yang pada pokoknya menyebutkan bahwa bukti Kepemilikan atas Tanah adalah Sertifikat atau Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Negara yang berwenang untuk itu.

2. Bahwa selanjutnya, oleh karena transaksi Jual Beli atas 2 (dua) Unit Rumah tersebut diatas telah sah secara hukum, TERGUGAT I selaku Pembeli yang beritikad baik dan sekaligus selaku Pemilik yang sah atas 2 (dua) Unit Rumah tersebut yang dilindungi oleh Hukum berhak dan sah untuk melaksanakan tindakan hukum atas rumah tersebut yaitu untuk Menjual, Menyewakan dan Tindakan lain yang tidak bertentangan dengan Ketentuan Perundang – undangan yang berlaku;
3. Bahwa perlu kami sampaikan, untuk mengingatkan kembali memori ingatan/berpikir PARA PENGGUGAT, agar tidak memberikan informasi

Halaman 16 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



yang salah terkait dengan permasalahan ini, pada waktu penandatanganan Peralihan Hak atas 2 (dua) Unit Rumah tersebut kepada TERGUGAT I dikantor TERGUGAT II sebagaimana telah kami sebutkan dan uraikan diatas, PARA PENGGUGAT meminta tolong kepada TERGUGAT I untuk memberikan kesempatan kepada PARA PENGGUGAT untuk menempati 2 (dua) Unit Rumah yang telah dijual kepada TERGUGAT I dengan alasan akan membeli kembali rumah tersebut dalam waktu yang tidak terlalu lama;

4. Bahwa oleh karena keinginan/permintaan dari PARA PENGGUGAT tersebut diatas, tidak bertentangan dengan Ketentuan Perundang – undangan, dengan niat baik dan itikad baik, TERGUGAT I menyetujui permintaan PARA PENGGUGAT tersebut dan sepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa Rumah dan Perjanjian Sewa dengan Opsi Beli Kembali (Buyback) terhadap Objek 2 (dua) Unit Rumah tersebut, dan perlu kami sampaikan terhadap kedua perjanjian tersebut adalah Perjanjian dibawah tangan antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, yaitu, sebagai berikut:

4.1. Terhadap 1 (satu) Unit Rumah yang kami sebutkan pada point (1.1) diatas, disewakan kepada PENGGUGAT I dengan Sepengetahuan dan Persetujuan Suaminya yaitu PENGGUGAT II, ditandatangani PERJANJIAN SEWA RUMAH NOMOR : 01335/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021, dan Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian Kembali (Buyback) Nomor: 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021, tertanggal 25 Agustus 2021;

4.2. Terhadap 1 (satu) Unit Rumah yang kami sebutkan pada point (1.2) diatas, disewakan kepada PENGGUGAT I dengan Sepengetahuan dan Persetujuan Suaminya yaitu PENGGUGAT II, ditandatangani PERJANJIAN SEWA RUMAH NOMOR : 01330/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021, dan Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian Kembali (Buyback) Nomor: 01331/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021, tertanggal 25 Agustus 2021;

5. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Rumah dan Perjanjian Sewa dengan Opsi Beli Kembali (Buyback) terhadap Objek 2 (dua) Unit Rumah tersebut dengan jelas diatur dan disepakati Kewajiban PARA PENGGUGAT untuk membayar Biaya Sewa atas penempatan 2 (dua) Unit Rumah tersebut



kepada TERGUGAT I setiap bulannya dan dengan jelas juga telah diatur tentang syarat dan harga Beli Kembali 2 (dua) Unit Rumah tersebut yang harga jualnya tidak jauh berbeda dengan harga Pembelian TERGUGAT I dari PARA PENGGUGAT, sehingga keuntungan yang diharapkan oleh TERGUGAT I adalah Biaya Sewa Rumah tersebut sebelum PARA PENGGUGAT melaksanakan Opsi Beli Kembali (Buyback) terhadap Objek 2 (dua) Unit Rumah tersebut sebagaimana telah disepakati bersama;

6. Bahwa selanjutnya, terhadap kewajiban hukum PARA PENGGUGAT untuk membayar Biaya Sewa sebagaimana disebutkan dalam point (4.1) dan point (4.2) diatas, sudah lebih dari 1 (satu) tahun tidak membayar Kewajiban Pembayaran Sewa Rumahnya kepada TERGUGAT I, dan juga tidak melaksanakan Opsi Pembelian Kembali (Buyback) terhadap Objek 2 (dua) Unit Rumah tersebut, dengan rincian sebagai berikut:

6.1. *Terkait dengan kewajiban Pembayaran Sewa Objek point (1.1) diatas, terhitung sejak bulan April 2022 sampai dengan saat ini, yaitu selama 17 (tujuh belas) bulan PARA PENGGUGAT tidak membayarkan Biaya Sewa Rumah tersebut dan tidak juga tidak melaksanakan Opsi Beli Kembali (Buyback) sesuai dengan Perjanjian, dan TERGUGAT I telah mengirimkan beberapa kali Surat Tagihan dan Peringatan untuk melaksanakan kewajibannya, akan tetapi tidak ada tanggapan;-*

6.2. *Terkait dengan kewajiban pembayaran Sewa Objek point (1.2) diatas, terhitung sejak bulan Oktober 2022 sampai dengan saat ini, yaitu selama 11 (sebelas) bulan PARA PENGGUGAT tidak pernah membayarkan Biaya Sewa Rumah tersebut dan juga tidak tidak melaksanakan Opsi Beli Kembali (Buyback) sesuai dengan Perjanjian, dan TERGUGAT I dengan itikad baik telah mengirimkan beberapa kali Surat Tagihan dan Peringatan untuk melaksanakan kewajibannya, akan tetapi tidak ada tanggapan;*

7. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT tidak membayar Biaya Sewa atas Penempatan/Penguasaan 2 (dua) Unit Rumah TERGUGAT diatas dan juga tidak melaksanakan Opsi Beli Kembali (Buy Back), dan dengan itikad baik TERGUGAT I telah beberapa kali mengirimkan Surat Tagihan Pembayaran, Surat Teguran/Peringatan namun sampai sekarang tidak



ada niat baik untuk menyelesaikan, sehingga pada tanggal 12 April 2023, melalui Kuasa Hukum TERGUGAT I mengirimkan Surat Somasi/Teguran dengan Nomor Surat : 003/MHP-Som-PT.SRT/IV/2023, Perihal Pengosongan Rumah dan Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Rumah dan Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian 2 (dua) Unit Rumah tersebut kepada PARA PENGGUGAT;

8. Sehingga berdasarkan uraian – uraian kami pada Bagian Pendahuluan diatas, terlihat jelas dan nyata bahwa Hubungan Hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah berkaitan dengan JUAL BELI dan SEWA MENYEWAKAN 2 (DUA) UNIT RUMAH YANG OBJEKNYA TERLETAK DI DAERAH KOTA BEKASI SEBAGAIMANA KAMI URAIKAN PADA POINT (1.1) DAN POINT (1.2) DIATAS, SEHINGGA SECARA HUKUM OLEH KARENA OBJEK PERKARA A -QUO ADALAH BENDA TIDAK BERGERAK YAITU 2 (DUA) UNIT RUMAH YANG TERLETAK DI KOTA BEKASI, SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 142 RBg. GUGATAN PARA PENGGUGAT HARUSNYA DIGUGAT DI PENGADILAN NEGERI BEKASI (TEMPAT OBJEK PERKARA) BUKAN DI PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN (KOMPETENSI RELATIF MENGADILI);

9. Bahwa untuk lebih jelasnya, terhadap kebenaran fakta – fakta hukum yang kami sebutkan dan uraikan di dalam Bagian Pendahuluan diatas, akan kami uraikan secara rinci dan jelas didalam Eksepsi dan didalam Jawaban Pokok Perkara dibawah ini.--

II. TENTANG EKSEPSI;-----

1. Eksepsi Kewenangan Relatif / Forum Rei Sitae;-----

(“Bahwa Objek Gugatan Perkara A-quo adalah Benda tidak bergerak yaitu 2 (dua) Unit Rumah yang terletak di Kota Bekasi, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk mengadili Perkara A-quo”).

Bahwa setelah TERGUGAT I membaca, mempelajari serta mencermati isi keseluruhan Gugatan PARA PENGGUGAT Perkara A-quo, baik dalam Posita maupun dalam Petitum Gugatannya, yang menjadi Objek Gugatannya adalah Benda Tidak Bergerak yaitu 2 (dua) Unit Rumah yang terletak di Kota Bekasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk membuktikan dalil – dali TERGUGAT I diatas, Kami akan mengutip dalil – dalil Posita dan Petitum Amar Putusan yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara A - quo, yang pada pokoknya Mendalilkan dan Memohon Amar Putusan, sebagai berikut:

- Dalil Posita Gugatan PARA PENGGUGAT pada point (3), (4), (5), (6) dan (17) pada pokoknya mendalilkan, sebagai berikut:

(3). *Bahwa setelah terjadi beberapa kali pembicaraan antara pihak PARA PENGGUGAT dengan pihak TERGUGAT I, maka disepakati bahwa TERGUGAT I akan memberikan bantuan dana sebesar Rp. 1.275.000.000,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan jaminan 2 (dua) buah sertifikat rumah tinggal masing-masing :*

- 1 (satu) unit tanah seluas 197 M2, dengan bangunan rumah tinggal diatasnya yang terletak di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jakamakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM No.4455/Jatimakmur dan tercatat Atas Nama Sri Budiastuti (in-casu PENGGUGAT I); dan
- 1 (satu) unit tanah seluas 124 M2, dengan bangunan rumah tinggal diatasnya yang terletak di Perumahan Jatimakmur Indah Kav.D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec.Pondok Gede,Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM 8986/Jatimakmur, tercatat Atas Nama Sri Budiastuti (in-casu PENGGUGAT I);

(4). *Bahwa untuk mengikat kesepakatan tersebut maka dibuatlah suatu perjanjian yang menjadi ikatan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, menyangkut peminjaman sejumlah uang milik TERGUGAT I oleh PARA PENGGUGAT. Walau ternyata saat tiba waktunya untuk dilakukan penandatanganan kesepakatan tersebut justru yang terjadi dan ditandatangani bukanlah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan melainkan suatu perjanjian yang terdiri dari dua perjanjian masing-masing dengan nama :*

- Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian dengan Nomor : 01331/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus

Halaman 20 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



2021, untuk mengikat rumah di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang tercatat dalam SHM No.4455 AN Sri Budiastuti, dan;

- Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian dengan Nomor : 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021 untuk mengikat rumah di Perumahan Jatimakmur Indah Kav. D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, yang tercatat dalam SHM 8986 Atas Nama Sri Budiastuti;

(5). Bahwa selain kedua perjanjian tersebut diatas PARA PENGGUGAT juga menandatangani PERJANJIAN SEWA RUMAH Nomor : 01330/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021 atas rumah di Perumahan Jatimakmur Indah Kav.D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi dan PERJANJIAN SEWA RUMAH Nomor : 01335/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021 atas rumah di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi;--

(6). Bahwa bahkan pada saat bersamaan yaitu pada tanggal 25 Agustus 2021 tersebut juga ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT I dan diketahui oleh PENGGUGAT II, dengan TERGUGAT I dihadapan NINIEK SRI REJEKI, SH, MKn., Notaris/PPAT di Tangerang;

(17). Bahwa untuk mendukung gugatan ini, maka PARA PENGGUGAT juga memohon agar TURUT TERGUGAT tidak melakukan upaya proses Balik Nama atas 2 (dua) sertifikat rumah milik PARA PENGGUGAT yaitu sebagai berikut :

- SHM No. 4455 Atas Nama Sri Budiastuti (in-casu PENGGUGAT I) yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah/bangunan rumah tinggal di Perumahan Wirana No.47, Kel.Jatimakmur,Kec.Pondok Gede,Kota Bekasi, dan
- SHM No. 8986 Atas Nama Sri Budiastuti (in-casu PENGGUGAT I) yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah/bangunan rumah tinggal di Perumahan Jatimakmur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indah Kav. D No.3A, Kel. Jatimakmur Kec. Pondok Gede,
Kota Bekasi.

- Dalam Petitum Gugatan Point (3), (4) dan (5), PARA PENGGUGAT Memohon Amar Putusan, sebagai berikut:

(3). Menyatakan menetapkan penandatanganan Perjanjian Pembelian Opsi Pembelian Nomor : 01331 /PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25

Agustus 2021 dan Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian dengan Nomor : 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021 mengandung kesewenang-wenangan dan cacat hukum dan harus dibatalkan;-

(4). Menyatakan menetapkan PERJANJIAN SEWA RUMAH Nomor : 01330/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021 atas rumah di Perumahan Jatimakmur Indah Kav.D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi dan PERJANJIAN SEWA RUMAH Nomor : 01335/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021 atas rumah di Perumahan Wirana No.471 Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi adalah bertentangan dengan hukum dan harus dibatalkan;

(5). Menetapkan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38 yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II, batal demi hukum;

Bahwa dari uraian – uraian dalil – dalil Posita Gugatan PARA PENGGUGAT pada Point (3), (4), (5), (6) dan (17) dan Amar Putusan yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT dalam Petitum Gugatan Point (3), (4) dan (5) tersebut diatas, terlihat dengan jelas bahwa yang dipermasalahkan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan Perkara A-quo adalah, sebagai berikut:

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I di Kantor TERGUGAT II,

Halaman 22 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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

2. Akta Surat Kuasa Kuasa Menjual yang ditandatangani dan diberikan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang dibuat dan ditandatangani di Kantor TERGUGAT II;
3. Perjanjian Sewa Rumah dan Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian Kembali (Buyback);

Bahwa Objek dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Surat Kuasa Kuasa Menjual dan Perjanjian Sewa Rumah dan Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian Kembali (Buyback) yang dipermasalahkan oleh PARA PENGGUGAT adalah Benda Tidak Bergerak yaitu 2 (dua) Unit Rumah yang kedua Objek tersebut terletak di Kota Bekasi, dengan rincian dan uraian sebagai berikut:-

- 1) 1 (satu) Unit Rumah yang terletak dan setempat dikenal dengan sebutan Perumahan Jati Makmur Indah Kav. D No. 3A, Kelurahan Jati Makmur, Kecamatan Pondok Gede – Kota Bekasi, Seluas : 124 M2 (Seratus dua puluh empat meter persegi), dengan Bukti Kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8986/Jatimakmur, dengan Surat Ukur Nomor : 743/Jatimakmur/2013, yang dahulu milik PARA PENGGUGAT telah dijual kepada TERGUGAT I (PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI);
- 2) 1 (satu) Unit Rumah yang terletak dan setempat dikenal dengan sebutan Perumahan Wirana No. 47, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Seluas : 197 M2 (Seratus sembilan puluh tujuh meter persegi), dengan Bukti Kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4455/Jatimakmur, dengan Surat Ukur Nomor : 00659/Jatimakmur/2000, yang dahulu milik PARA PENGGUGAT telah dijual kepada TERGUGAT I (PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI);

Bahwa disamping dalil – dalil Posita dan Petitum Gugatan PARA PENGGUGAT yang telah kami uraikan dan sebutkan diatas, secara hukum dengan ditariknya BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BEKASI sebagai Pihak dalam Perkara A-quo yaitu selaku TURUT TERGUGAT dan pada Posita Gugatannya pada point (17) memohon kepada TURUT TERGUGAT untuk tidak memproses balik nama 2 Unit Rumah yang telah dibeli oleh TERGUGAT I dari PARA TERGUGAT, telah

Halaman 23 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



membuktikan pula secara Hukum dan sekaligus sebagai Pengakuan Hukum dari PARA PENGGUGAT bahwa Objek Sengketa Perkara A-quo adalah Benda Tidak bergerak yaitu 2 (Dua) Unit Rumah yang terletak di Kota Bekasi;-

Bahwa oleh karena Objek Perkara A-quo adalah Benda Tidak Bergerak yaitu 2 (dua) Unit Rumah yang terletak di Kota Bekasi, secara hukum tidak tepat PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perkara A-quo ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, hal tersebut sesuai dengan Ketentuan Pasal 142 RBg, yaitu Asas Hukum Forum Rei Sitae yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Gugatan terhadap Objek Benda Tidak Bergerak harus diajukan ditempat dimana Objek Benda Tidak Bergerak tersebut berada;

Sehingga secara Hukum, oleh karena Objek Sengketa Perkara A – quo adalah Benda Tidak Bergerak, sesuai dengan Ketentuan Pasal 142 RBg, yaitu Asas

Hukum Forum Rei Sitae, sudah patut dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara A-quo menyatakan Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT karena Kewenangan Relatif Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk mengadili Perkara A-quo yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Bekasi karena Objek Sengketa yaitu Benda Tidak Bergerak berada di Bekasi bukan di Jakarta Selatan;

2. Eksepsi Tentang Gugatan Kabur/ Exceptie Obscuur Libel;

(“Bahwa Gugatan PENGGUGAT Kabur dan tidak memenuhi Syarat Formil Gugatan karena Objek Sengketa yang dipermasalahkan adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Surat Kuasa Menjual akan tetapi tidak menyebutkan dan tidak menjelaskan Objeknya, Bukti Kepemilikannya, Letak Objeknya dan Batas – Batas Objeknya”.

Bahwa yang dimaksud dengan Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) adalah Surat Gugatan yang tidak terang Isi Gugatannya dan juga tidak jelas formulasi surat Gugatannya, atau dengan kata lain bahwa Gugatan tersebut tidak memenuhi Ketentuan Perundang – undangan karena tidak memenuhi Syarat Formil dari suatu Gugatan karena dalil – dalil dalam surat Gugatannya tidak terang dan tidak jelas atau tidak tegas (*Duidelijk*),



sehingga secara hukum Gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

Bahwa Pemeriksaan dan Penyelesaian Perkara tidak boleh menyimpang dari dalil – dalil Gugatan, Juga sekaligus memikulkan beban kewajiban Pembuktian kepada PARA PENGGUGAT untuk membuktikan dalil – dalil Gugatannya sesuai yang digariskan Pasal 1865 KUH. Perdata dan Pasal 163 HIR, yang menegaskan setiap orang yang mendalilkan sesuatu hal atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut ;--

Bahwa setelah TERGUGAT I membaca, mempelajari serta mencermati isi keseluruhan Gugatan PARA PENGGUGAT Perkara A-quo, terlihat jelas dan nyata bahwa dalam Menyusun Gugatannya tidak mencermati Penerapan Fundamentum Petendi sebagai dasar dalam Praktek Pengadilan yang menggariskan bahwa Posita atau Dalil Gugatan merupakan Landasan Pemeriksaan dan Penyelesaian Perkara;--

Bahwa adapun alasan Hukum TERGUGAT I menyatakan bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT Perkara A-quo tidak menerapkan Fundamentum Petendi terlihat jelas pada Posita Point (6) dan Petitum Point (5), yang pada Pokoknya menyebutkan:

- Dalil Posita Gugatan PARA PENGGUGAT pada point (6), pada pokoknya mendalilkan, sebagai berikut:

(6). Bahwa bahkan pada saat bersamaan yaitu pada tanggal 25 Agustus 2021 tersebut juga ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT I dan diketahui oleh PENGGUGAT II, dengan TERGUGAT I dihadapan NINIEK SRI REJEKI, SH, MKn., Notaris/PPAT di Tangerang;

- Dalam Petitum Gugatan Point (5), PARA PENGGUGAT Memohon Amar Putusan, sebagai berikut:

(5). Menetapkan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 ,Akta Kuasa Jual Nomor : 38 yang ditandatangani oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dihadapan
TERGUGAT II, batal demi hukum;

Bahwa mencermati Posita maupun Petitum Gugatan PENGGUGAT diatas, terhadap Objek Sengketa yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38 yang didalilkan dalam Posita dan dimohonkan dibatalkan dalam Petitum Gugatannya tidak menyebutkan dan menguraikan secara rinci dan jelas Objeknya, Bukti Kepemilikannya, Letaknya dan Batas – Batas Objek dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38 , yang didalilkan dan dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT Batal Demi Hukum dalam Gugatan Perkara A-quo;

Sehingga, oleh karena Gugatan PARA PENGGUGAT dalam Posita maupun Petitum tidak menyebutkan dan menguraikan secara rinci dan jelas Objeknya, Bukti Kepemilikannya, Letaknya dan Batas – Batas Objek dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38, yang didalilkan dan dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT Batal Demi Hukum dalam Gugatan Perkara A-quo mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT Kabur (*Obscuur Libel*), hal tersebut telah sesuai dengan Ketentuan Perundang – Undangan dan beberapa Putusan Mahkamah Agung RI yang menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak karena Batas Objek Sengketa tidak jelas, antara lain sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 163 HIR yang berbunyi, sebagai berikut : "*Karena Surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak /batas-batas tanah sengketa, sehingga gugatan tidak dapat diterima*";
2. Putusan Mahkamah Agung RI, yaitu sebagai berikut:
 - Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan, sebagai berikut: "*Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*";
 - Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan, sebagai berikut: "*Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima*";

Halaman 26 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



- Putusan MA RI No.81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973, yang menyatakan, sebagai berikut: *"Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*;
- Putusan MA RI No.565 K/Sip/1973, Tgl 21 Agustus 1974, yang Menyatakan sebagai berikut: *"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"*.

Bahwa berdasarkan Uraian – uraian Eksepsi TERGUGAT I diatas, karena PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya baik dalam Posita maupun dalam Petitumnya tidak menyebutkan dan menguraikan secara rinci dan jelas Objeknya, Bukti Kepemilikannya, Letak Objeknya dan Batas – Batas Objek dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38, yang didalilkan dan dimohonkan oleh PARA PENGGUGAT Batal Demi Hukum dalam Gugatan Perkara A-quo, sehingga berdasarkan Ketentuan Pasal 163 HIR dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana telah kami sebutkan diatas, sudah patut dan beralasan Hukum apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara A-quo menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Veerklaard*) karena Gugatan PENGGUGAT Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).-

3. Eksepsi Tentang Gugatan Kabur/ Exceptie Obscuur Libel;

("Bahwa Gugatan Bantahan PARA PENGGUGAT Kabur dan tidak memenuhi Syarat Formil Gugatan karena Kontradiksi antara Posita dan Petitum").

Bahwa setelah TERGUGAT I membaca, mempelajari serta mencermati isi keseluruhan Gugatan Bantahan PEMBANTAH Perkara A-quo, terlihat jelas dan nyata bahwa PARA PENGGUGAT dalam Menyusun Gugatan Bantahannya tidak mencermati **Penerapan Fundamentum Petendi** sebagai dasar dalam Praktek Pengadilan yang menggariskan bahwa Posita atau Dalil Gugatan merupakan Landasan Pemeriksaan dan Penyelesaian Perkara;



Bahwa sehubungan dengan hal diatas, Fundamentum Petendi yang dianggap lengkap harus memenuhi syarat dan memuat 2 (dua) unsur yaitu

1. Dasar Hukum (Rechtelijke Grond) yaitu :

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan Materi dan atau Objek yang disengketakan dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berkaitan dengan Materi atau Objek Sengketa;

2. Dasar Fakta (Feitelijke Grond) yaitu :

Memuat penjelasan pernyataan mengenai Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan Materi atau Objek perkara maupun dengan Pihak TERGUGAT, atau Penjelasan fakta-fakta yang berkaitan dengan Dasar Hukum atau Hubungan Hukum yang didalilkan oleh PENGGUGAT;

Bahwa mencermati dalil – dalil Posita dan Petitum Gugatan PARA PENGGUGAT dalam Perkara A -quo, khususnya dalil – dalil Posita point (3), point (6), point (17) dan Petitum point (5), yang pada pokoknya menyebutkan:

- Dalil Posita Gugatan PARA PENGGUGAT pada point (3), point (6), point (17), pada pokoknya mendalilkan, sebagai berikut:

(3). *Bahwa setelah terjadi beberapa kali pembicaraan antara pihak PARA PENGGUGAT dengan pihak TERGUGAT I, maka disepakati bahwa TERGUGAT I akan memberikan bantuan dana sebesar Rp. 1.275.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dengan jaminan 2 (dua) buah sertifikat rumah tinggal masing-masing:*

- *1 (satu) unit tanah seluas 197 M2, dengan bangunan rumah tinggal diatasnya yang terletak di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jakamakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM No.4455/Jatimakmur dan tercatat Atas Nama Sri Budiastuti (in-casu **PENGGUGAT I**); dan;*



- 1 (satu) unit tanah seluas 124 M2, dengan bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Perumahan Jatimakmur Indah Kav.D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM 8986/Jatimakmur, tercatat Atas Nama Sri Budiastuti (in-casu PENGUGAT I);

(6). Bahwa bahkan pada saat bersamaan yaitu pada tanggal 25 Agustus 2021 tersebut juga ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 antara PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT I berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38 yang ditandatangani oleh PENGUGAT I dan diketahui oleh PENGUGAT II, dengan TERGUGAT I dihadapan NINIEK SRI REJEKI, SH, MKn., Notaris/PPAT di Tangerang;

(17). Bahwa untuk mendukung gugatan ini, maka PARA PENGUGAT juga memohon agar TURUT TERGUGAT tidak melakukan upaya proses Balik Nama atas 2 (dua) sertifikat rumah milik PARA PENGUGAT yaitu sebagai berikut :

- 1 (satu) unit tanah seluas 197 M2, dengan bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jakamakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM No.4455/Jatimakmur dan tercatat Atas Nama Sri Budiastuti (in-casu PENGUGAT I); dan;
 - 1 (satu) unit tanah seluas 124 M2, dengan bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Perumahan Jatimakmur Indah Kav.D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM 8986/Jatimakmur, tercatat Atas Nama Sri Budiastuti (in-casu PENGUGAT I);
- Dalam Petitum Gugatan Point (5), PARA PENGUGAT Memohon Amar Putusan, sebagai berikut:

(5). Menetapkan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38 yang ditandatangani oleh PARA PENGUGAT dengan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II, batal demi hukum;

Bahwa setelah mencermati Posita Gugatan PENGUGAT khususnya Posita Gugatan point (3), point (17) diatas, bahwa Objek Sengketa yang dipermasalahkan PARA PENGUGAT dalam Perkara A-quo adalah 2



Unit Rumah yang telah dibuat dan ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Menjual antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dikantor TERGUGAT II, namun anehnya didalam dalil Posita point (6) dan Petitum point (5), dengan nyata dan jelas PARA PENGGUGAT dalam dalil Positanya dan Petitumnya, hanya Mendalilkan dan Memohon Batal Demi Hukum satu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 berikut Akta Kuasa Jual Nomor : 38;

Bahwa dari dalil Posita dan Petitum PARA PENGGUGAT diatas, dengan jelas dan nyata sangat membingungkan, tidak jelas dan saling bertentangan, dengan alasan hukum bahwa PARA PENGGUGAT dalam dalil Posita point (3) dan point (17) mempermasalahkan 2 (dua) Unit Rumah yang telah dialihkan kepada TERGUGAT I di Kantor TERGUGAT II, akan tetapi yang didalilkan/disebutkan pada dalil point (6) dan yang dimohonkan Batal secara hukum pada Petitum point (5) hanya satu Akta Peralihan yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37, dengan Akta Kuasa Jual Nomor : 38, yang Objeknya adalah 1 (satu) unit tanah seluas 197 M2, dengan bangunan rumah tinggal diatasnya yang terletak di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jakamakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM No.4455/Jatimakmur;

Namum aneh tapi nyata, didalam Posita Gugatan point (17), PARA PENGGUGAT memohon kepada TURUT TERGUGAT yaitu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi untuk tidak memproses balik nama 2 (dua) Unit rumah yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT pada dalil Posita point (3), sehingga secara hukum Permohonan PARA PENGGUGAT yang demikian tidak berdasar secara Hukum dan haruslah ditolak secara hukum;

Yang menjadi pertanyaan hukum, apakah Peralihan Hak yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor : 35 dan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor : 36 terhadap 1 (satu) Unit Rumah yang terletak dan setempat dikenal dengan sebutan Perumahan Jati Makmur Indah Kav. D No. 3A, Kelurahan Jati Makmur, Kecamatan Pondjadiok Gede – Kota Bekasi, Seluas : 124 M2 (Seratus dua puluh empat meter persegi), dengan Bukti Kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8986/Jatimakmur, dengan Surat Ukur Nomor : 743/Jatimakmur/2013, yang dahulu milik PARA PENGGUGAT telah dijual kepada TERGUGAT I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI), tidak ikut dipermasalahkan oleh PARA PENGGUGAT sehingga tidak disebutkan dan tidak dimohonkan dalam Batal demi hukum??????????

Bahwa oleh karena Gugatan PARA PENGGUGAT dalam Posita mempermasalahkan Peralihan 2 (dua) Unit Rumah yang telah dibuat dan ditandatangani berupa 2 (dua) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan 2 (dua) Surat Kuasa Menjual antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dikantor TERGUGAT II, akan tetapi yang yang didalilkan/disebutkan dan yang dimohonkan Batal secara hukum hanya 1 (satu) Akta Peralihan yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37, dengan Akta Kuasa Jual Nomor : 38, yang Objeknya adalah 1 (satu) unit rumah mengakibatkan Gugatan PENGGUGAT Kabur (*Obscuur Libel*), karena **terbukti** Kontradiksi (*tidak saling mendukung*) antara Posita dan Petitum Gugatannya;----

Sehingga berdasarkan Uraian – uraian Eksepsi TERGUGAT I diatas, oleh karena Gugatan Bantahan PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya terbukti Kontradiksi (*tidak saling mendukung*) antara Posita dan Petitum, dan Gugatannya tidak mencermati Penerapan Fundamentum Petendi sebagai dasar dalam Praktek Pengadilan, sehingga sudah patut dan beralasan Hukum apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara A-quo menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Veerklaard*) karena Gugatannya Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

Sehingga berdasarkan urain – urian Eksepsi TERGUGAT I diatas, oleh karena Eksepsi kami pada point (1) diatas adalah Eksepsi tentang Kewenangan Relatif / Forum Rei Sitae dengan alasan hukum bahwa Objek Gugatan Perkara A-quo adalah Benda tidak bergerak yaitu 2 (dua) Unit Rumah yang terletak di Kota Bekasi, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk mengadili Perkara A-quo, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara A-quo, untuk memutus Eksepsi Kewenangan Relatif yang kami sampaikan dalam Perkara A-quo, untuk memutus terlebih dahulu Eksepsi tersebut dalam bentuk “PUTUSAN SELA”.

II. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 31 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap dalil – dalil bantahan yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I;
2. Bahwa TERGUGAT I memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara A-quo, terhadap hal - hal yang telah kami dikemukakan dan diuraikan dalam dalil - dalil pada Bagian Pendahuluan dan pada Bagian Eksepsi di atas dianggap menjadi satu kesatuan yang utuh dan menyeluruh serta tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya dengan hal-hal yang akan kami diuraikan dalam Jawaban Pokok Perkara ini;
3. Bahwa TERGUGAT I, menolak dengan tegas dalil – dalil Posita pada point (1), (2), (3), (4), (5) dan (6), karena dalil – dalil tersebut merupakan dalil – dalil KEBOHONGAN PARA PENGGUGAT yang tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang sebenarnya, dengan bantahan, sebagai berikut:-

Bahwa sebagaimana telah kami sebutkan dan uraikan pada bagian PENDAHULUAN, hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah sebagai berikut:

3.1. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021, antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, telah sepakat untuk melaksanakan transaksi Jual Beli atas 2 (dua) Unit Rumah milik PARA PENGGUGAT yang terletak di Kota Bekasi kepada TERGUGAT I dan sekaligus telah menandatangani Peralihan Hak atas Jual Beli 2 (dua) Unit Rumah tersebut di Kantor TERGUGAT II, dengan uraian sebagai berikut:

- A. 1 (satu) Unit Rumah yang terletak dan setempat dikenal dengan sebutan Perumahan Jati Makmur Indah Kav. D No. 3A, Kelurahan Jati Makmur, Kecamatan Pondok Gede – Kota Bekasi, Seluas : 124 M2 (Seratus dua puluh empat meter persegi), dengan Bukti Kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8986/Jatimakmur, dengan Surat Ukur Nomor : 743/Jatimakmur/2013, yang dahulu milik PARA PENGGUGAT telah dijual kepada TERGUGAT I (PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI), dengan Bukti – Bukti Hukum dan Fakta – Fakta Hukum sebagai berikut:

Halaman 32 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



- **Adalah Fakta Hukum**, bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021, antara PENGUGAT I atas persetujuan dari Suaminya yaitu PENGUGAT II selaku Penjual telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor : 35, dengan TERGUGAT I selaku Pembeli Rumah tersebut di Kantor TERGUGAT II dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 675.000.000,- (Enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang sudah diterima oleh PARA PENGUGAT dari TERGUGAT I pada waktu Penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut;--
 - **Adalah Fakta Hukum**, selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2021, sebagai tindak lanjut dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 35, tersebut diatas, PARA PENGUGAT telah mendatangi dan memberikan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor : 36, kepada TERGUGAT I, di Kantor TERGUGAT II terkait dengan proses peningkatan Akta Jual Beli (AJB) dan Proses Balik nama 1 (satu) Unit Rumah yang menjadi Objek Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) tersebut diatas;
 - **Adalah Fakta Hukum**, bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021, PARA PENGUGAT telah menerima Uang Pelunasan Pembayaran atas Jual Beli Rumah tersebut sebesar Rp. 675.000.000,- (Enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari TERGUGAT I, sebagaimana disebutkan dalam Kwitansi Penerimaan Uang Nomor : 01338/KUT/RES/TH-SLS/VIII/2021;
 - **Adalah Fakta Hukum**, terhadap Harga Jual Rumah tersebut, ditentukan berdasarkan Harga NJOP dan hasil dari nilai appraisal yang dilakukan oleh TERGUGAT I, sehingga harga rumah tersebut tidak menyalahi Ketentuan Perundang – undangan yang berlaku;
- B. 1 (satu) Unit Rumah** yang terletak dan setempat dikenal dengan sebutan Perumahan Wirana No. 47, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Seluas : 197 M2 (Seratus sembilan puluh tujuh meter persegi), dengan Bukti



Kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4455/Jatimakmur, dengan Surat Ukur Nomor : 00659/Jatimakmur/2000, yang dahulu milik PARA PENGGUGAT telah dijual kepada TERGUGAT I (PT. SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI), dengan Bukti – Bukti Hukum dan Fakta – Fakta Hukum sebagai berikut:-----

- **Adalah Fakta Hukum**, bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021, antara PENGGUGAT I atas persetujuan dari Suaminya yaitu PENGGUGAT II selaku Penjual telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Nomor : 37, dengan TERGUGAT I, selaku Pembeli Rumah tersebut di Kantor TERGUGAT II, dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah) yang sudah diterima PARA PENGGUGAT dari TERGUGAT I pada waktu Penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut;
- **Adalah Fakta Hukum**, selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2021, sebagai tindak lanjut Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 diatas, PARA PENGGUGAT telah mendatangi dan memberikan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor : 38, kepada TERGUGAT I di Kantor TERGUGAT II, terkait dengan Proses Peningkatan Akta Jual Beli (AJB) dan Proses Balik nama 1 (satu) Unit Rumah yang menjadi Objek Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) tersebut diatas;
- **Adalah Fakta Hukum**, bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021, PARA PENGGUGAT telah menerima Uang Pelunasan Pembayaran atas Jual Beli Rumah tersebut sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah) dari TERGUGAT I, sebagaimana disebutkan dalam Kwitansi Penerimaan Uang Nomor : 01333/KUT/RES/TH-SLS/VIII/2021;
- **Adalah Fakta Hukum**, terhadap Harga Jual Rumah tersebut, ditentukan berdasarkan Harga NJOP dan hasil dari nilai appraisal yang dilakukan oleh TERGUGAT I, sehingga harga rumah tersebut tidak menyalahi Ketentuan Perundang – undangan yang berlaku.



- 3.2. Sehingga berdasarkan Fakta – Fakta Hukum diatas, secara hukum Proses Pembelian 2 (dua) Unit Rumah Tinggal tersebut diatas yaitu melalui Akta Perjanjian Pengitakan Jual Beli (PPJB) dan Akta Surat Kuasa Menjual yang kemudian telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) telah memenuhi Azas Hukum Jual Beli yaitu Terang dan Tunai, dan telah sesuai juga dengan isi Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf C Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998) yang pada pokoknya menyebutkan bahwa bukti Kepemilikan atas Tanah adalah Sertifikat atau Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Negara yang berwenang untuk itu.
- 3.3. Bahwa selanjutnya, oleh karena transaksi Jual Beli atas 2 (dua) Unit Rumah tersebut diatas telah sah secara hukum, TERGUGAT I selaku Pembeli yang beritikad baik dan sekaligus selaku Pemilik yang sah atas 2 (dua) Unit Rumah tersebut yang dilindungi oleh Hukum berhak dan sah untuk melaksanakan tindakan hukum atas rumah tersebut yaitu untuk Menjual, Menyewakan dan Tindakan lain yang tidak bertentangan dengan Ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;
- 3.4. Bahwa perlu kami sampaikan, untuk mengingatkan kembali memori ingatan/berpikir PARA PENGGUGAT, agar tidak memberikan informasi yang salah terkait dengan permasalahan ini, pada waktu penandatanganan Peralihan Hak atas 2 (dua) Unit Rumah tersebut kepada TERGUGAT I dikantor TERGUGAT II sebagaimana telah kami sebutkan dan uraikan diatas, PARA PENGGUGAT meminta tolong kepada TERGUGAT I untuk memberikan kesempatan kepada PARA PENGGUGAT untuk menempati 2 (dua) Unit Rumah yang telah dijual kepada TERGUGAT I dengan alasan akan membeli kembali rumah tersebut dalam waktu yang tidak terlalu lama;
- 3.5. Bahwa oleh karena keinginan/permintaan dari PARA PENGGUGAT tersebut diatas, tidak bertentangan dengan Ketentuan Perundang – undangan, dengan niat baik dan itikad baik, TERGUGAT I menyetujui permintaan PARA PENGGUGAT tersebut dan sepakat untuk membuat dan menandatangani



Perjanjian Sewa Rumah dan Perjanjian Sewa dengan Opsi Beli Kembali (Buyback) terhadap Objek 2 (dua) Unit Rumah tersebut, dan perlu kami sampaikan terhadap kedua perjanjian tersebut adalah Perjanjian dibawah tangan antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I, yaitu, sebagai berikut:

- Terhadap 1 (satu) Unit Rumah yang kami sebutkan pada point (1.1) diatas, disewakan kepada PENGGUGAT I dengan Sepengetahuan dan Persetujuan Suaminya yaitu PENGGUGAT II, ditandatangani PERJANJIAN SEWA RUMAH NOMOR : 01335/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021, dan Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian Kembali (Buyback) Nomor: 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021, tertanggal 25 Agustus 2021;
- Terhadap 1 (satu) Unit Rumah yang kami sebutkan pada point (1.2) diatas, disewakan kepada PENGGUGAT I dengan Sepengetahuan dan Persetujuan Suaminya yaitu PENGGUGAT II, ditandatangani PERJANJIAN SEWA RUMAH NOMOR : 01330/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021, dan Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian Kembali (Buyback) Nomor: 01331/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021, tertanggal 25 Agustus 2021;

3.6. Bahwa dalam Perjanjian Sewa Rumah dan Perjanjian Sewa dengan Opsi Beli Kembali (Buyback) terhadap Objek 2 (dua) Unit Rumah tersebut dengan jelas diatur dan disepakati Kewajiban PARA PENGGUGAT untuk membayar Biaya Sewa atas penempatan 2 (dua) Unit Rumah tersebut kepada TERGUGAT I setiap bulannya dan dengan jelas juga telah diatur tentang syarat dan harga Beli Kembali 2 (dua) Unit Rumah tersebut yang harga jualnya tidak jauh berbeda dengan harga Pembelian TERGUGAT I dari PARA PENGGUGAT, sehingga keuntungan yang diharapkan oleh TERGUGAT I adalah Biaya Sewa Rumah tersebut sebelum PARA PENGGUGAT melaksanakan Opsi Beli Kembali (Buyback) terhadap Objek 2 (dua) Unit Rumah tersebut sebagaimana telah disepakati bersama;

3.7. Bahwa selanjutnya, terhadap kewajiban hukum PARA PENGGUGAT untuk membayar Biaya Sewa sebagaimana disebutkan dalam point (4.1) dan point (4.2) diatas, sudah lebih dari 1 (satu) tahun tidak



membayar Kewajiban Pembayaran Sewa Rumahnya kepada TERGUGAT I, dan juga tidak melaksanakan Opsi Pembelian Kembali (Buyback) terhadap Objek 2 (dua) Unit Rumah tersebut, dengan rincian sebagai berikut:-

- *Terkait dengan kewajiban Pembayaran Sewa Objek point (1.1) diatas, terhitung sejak bulan April 2022 sampai dengan saat ini, yaitu selama 17 (tujuh belas) bulan PARA PENGGUGAT tidak membayarkan Biaya Sewa Rumah tersebut dan tidak juga tidak melaksanakan Opsi Beli Kembali (Bayback) sesuai dengan Perjanjian, dan TERGUGAT I telah mengirimkan beberapa kali Surat Tagihan dan Peringatan untuk melaksanakan kewajibannya, akan tetapi tidak ada tanggapan;*
- *Terkait dengan kewajiban pembayaran Sewa Objek point (1.2) diatas, terhitung sejak bulan Oktober 2022 sampai dengan saat ini, yaitu selama 11 (sebelas) bulan PARA PENGGUGAT tidak pernah membayarkan Biaya Sewa Rumah tersebut dan juga tidak tidak melaksanakan Opsi Beli Kembali (Bayback) sesuai dengan Perjanjian, dan TERGUGAT I dengan itikad baik telah mengirimkan beberapa kali Surat Tagihan dan Peringatan untuk melaksanakan kewajibannya, akan tetapi tidak ada tanggapan;-*

Bahwa oleh karena fakta – fakta hukum yang kami sebutkan dan uraikan pada point (1) sampai dengan point (5) diatas adalah fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh PARA PENGGUGAT, sehingga secara hukum dalil – dalil Posita PARA PENGGUGAT pada point (1), (2), (3), (4), (5) dan (6) merupakan dalil – dalil KEBOHONGAN yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, sehingga sudah patut dan beralasan secara hukum apabila Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara A-quo untuk menolak dalil-dalil tersebut;

4. Bahwa TERGUGAT I, menolak dengan tegas dalil – dalil PARA PENGGUGAT pada point (7), (8), (9), (10), dan (11), karena dalil – dalil tersebut merupakan dalil – dalil KEBOHONGAN dan TUDUHAN PARA PENGGUGAT yang pada pokoknya mendadilkan, sebagai berikut:



(7). "Bahwa apa yang ditandatangani oleh **PARA PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** sebenarnya dapat dikatakan sebagai sesuatu yang bertentangan dengan azas-azas kepatutan dalam masyarakat. Mengapa ? Karena telah terjadi salah penafsiran antara **PARA PENGGUGAT**, yang saat itu memerlukan sejumlah uang, dengan **TERGUGAT I** yang saat itu memberikan pinjaman uang kepada **PARA PENGGUGAT**. Artinya maksud **PARA PENGGUGAT** yang sebenarnya adalah untuk meminjam uang namun pengikatan yang terjadi adalah justru suatu transaksi jual beli rumah, padahal **PARA PENGGUGAT** tidak berniat menjual rumahnya tersebut. Hal ini tentunya bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur bahwa agar supaya terjadi suatu persetujuan yang sah maka perlu dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu :"

- 1) Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;-----
- 2) Adanya pemenuhan kecakapan bagi yang membuat perikatan;--
- 3) Adanya sesuatu yang diatur dalam perikatan tersebut, dan,----
- 4) Adanya suatu sebab yang halal, artinya tidak ada sesuatu yang dilarang atau terlarang;

(12). "Bahwa bila kita mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara tersebut maka pembebanan bunga yang dikenakan kepada **PARA PENGGUGAT** oleh **TERGUGAT I** jelas mengandung unsur yang dilarang oleh Undang-Undang yaitu sebagaimana diatur dalam aturan Perundang-Undangan. Karena apa yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** jelas adalah suatu perbuatan terlarang. Karena jenis usaha dari **TERGUGAT I** sangat berbeda dengan aturan yang ditentukan dalam Undang-Undang Perbankan dimana instrumen keuangan yang digunakan oleh **TERGUGAT I** tidak terdapat didalam Undang-Undang RI Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Oleh karenanya perikatan yang terjadi antara **PARA PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** tidak memenuhi unsur sebagaimana yang dikatakan sebagai "sesuatu yang halal", karena tidak sesuai dengan maksud sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut";



Bahwa dalil – dalil PARA PENGGUGAT diatas tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang sebenarnya, yang menunjukkan niat buruk dan kecurangan PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang tujuannya hanya untuk menempati 2 (dua) unit rumah yang telah dijual oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I di Kantor TERGUGAT II dengan Prosedur hukum yang tepat dan telah pula memenuhi Asas Hukum Jual Beli yaitu, Terang dan Tunai, sehingga dalil – dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa apa yang ditandatangani antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bertentangan dengan asas – asas Kepatuhan dalam Masyarakat yang sebenarnya adalah transaksi Pinjam Meminjam Uang bukan Jual Beli rumah yang bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPdata merupakan dalil Kebohongan dan menyesatkan secara hukum ;

Bahwa sebagaimana telah kami uraikan pada point (1) sampai point (5) diatas, secara hukum Proses Pembelian 2 (dua) Unit Rumah melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Surat Kuasa Menjual yang kemudian telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) dan PARA PENGGUGAT telah menerima Uang sesuai dengan Harga Rumah yang telah disepakati bersama sehingga secara hukum telah memenuhi Azas Hukum Jual Beli yaitu Terang dan Tunai, dan telah sesuai juga dengan isi Ketentuan Perundang – Undangan yaitu, sebagai berikut:

- Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf C Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998) yang pada pokoknya menyebutkan bahwa bukti Kepemilikan atas Tanah adalah Sertifikat atau Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Negara yang berwenang untuk itu.
- Menurut KUHPdata, Jual Beli adalah suatu Perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli tersebut dianggap telah terjadi, walaupun kebendaan belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun dalam pembelian atas suatu



kebendaan yang tidak bergerak agar hak tersebut beralih kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lainnya, yaitu berupa penyerahan yuridis (yuridischelevering) dengan membuat surat atau akta penyerahan dan diikuti pendaftaran di lembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu (lihat Pasal 1457, Pasal 1458, Pasal 1459, Pasal 616, dan Pasal 629 KUHPerdata);

- Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 juga dapat terjadi saat masih dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan syarat jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik;

Bahwa berdasarkan fakta – fakta hukum diatas, dan berdasarkan Ketentuan Hukum yang kami uraikan diatas, Proses Pembelian 2 (dua) Unit Rumah dari PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang dilaksanakan di Kantor TERGUGAT I diatas yaitu melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Surat Kuasa Menjual yang kemudian telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) dan dengan nyata PARA PENGGUGAT telah menerima Pembayaran Lunas atas Jual Beli Rumah tersebut, sehingga telah memenuhi Azas Hukum Jual Beli yaitu Terang dan Tunai, dan telah Sah secara Hukum dan semua Perjanjian Sewa Rumah yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdata;

Sehingga dalil – dalil Posita PARA PENGGUGAT pada point (7), (8), (9), (10), (11), (12) dan (13), adalah dalil – dalil KEBOHONGAN dan TUDUHAN PARA PENGGUGAT yang tidak sesuai dengan Fakta – Fakta Hukum, yang mendalilkan bahwa hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I seolah – olah hubungan hukum pinjam - meminjam Uang dengan Jaminan 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM)

Rumah, bukan hubungan hukum Jual Beli, hal tersebut terlihat dengan jelas dalam Kwitansi Penerimaan Uang yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT yang berbunyi Uang Pembayaran atas Jual Beli 2 (dua) Unit Rumah tersebut yang total keseluruhan sebesar Rp. 1.275.000.000,-



(Satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), sebagaimana diakui oleh PARA PENGGUGAT pada dalil Posita point (8) dan point (10) yang pada pokoknya PARA PENGGUGAT mengakui telah menerima uang sebesar Rp. 1.275.000.000,- (Satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari TERGUGAT I, sehingga secara hukum dalil – dalil Posita PARA PENGGUGAT pada Point (7), (8), (9), (10), (11), (12) dan (13) merupakan dalil – dalil KEBOHONGAN yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya dan menyesatkan secara hukum, sehingga sudah patut dan beralasan apabila Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara A-quo untuk menolak dalil – dalil tersebut;

5. Bahwa TERGUGAT I, menolak dengan tegas dalil – dalil PARA PENGGUGAT pada point (14), yang pada Pokoknya mendalilkan TERGUGAT I telah mengubah kesepakatan pinjam meminjam uang menjadi kesepakatan dengan nama Perjanjian Pemberian dengan Opsi Pembelian, berikut Perjanjian sewa rumah kepada PARA PENGGUGAT, karena dalil – dalil tersebut merupakan dalil – dalil KEBOHONGAN dan TUDUHAN PARA PENGGUGAT yang menyesatkan secara hukum;

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, secara Hukum PARA PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya harus Membuktikan dan Menguraikan secara jelas, tegas dan rinci bahwa perbuatan – perbuatan PARA TERGUGAT dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*), dan Perbuatan tersebut telah memenuhi unsur – unsur Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut diatas, maka agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*), Perbuatan tersebut harus memenuhi 4 unsur yakni:

- Harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
- Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
- Terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian.

Bahwa dalam praktek Peradilan di Indonesia, pengertian Perbuatan Melawan Hukum tidak lagi menganut pendirian/rumusan yang sempit, tetapi telah menganut rumusan dalam arti luas, yaitu Perbuatan Melawan Hukum telah memenuhi persyaratan alternatif, yaitu;

- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati – hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga Negara masyarakat atau terhadap harta benda orang lain dan yang melanggar kewajiban hukumnya, sudah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum;

Bahwa terhadap dalil - dalil PARA PENGGUGAT pada Posita Point (14) Gugatannya diatas, TERGUGAT I hanya ingin mengatakan bahwa pernyataan tersebut sangat ceroboh dan menyesatkan secara hukum, yang hanya menuduh TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tanpa uraian fakta – fakta hukum hanya berupa asumsi, pendapat dan karangan sendiri yang mempertontonkan kelicikan dan niat buruk PARA PENGGUGAT yang berkeinginan menempati 2 (dua) unit rumah yang secara hukum telah sah menjadi milik TERGUGAT I;

Bahwa alasan hukum kami menyatakan bahwa dalil – dalil tersebut merupakan dalil kelicikan dan mempertontonkan niat buruk PARA PENGGUGAT yang berkeinginan menempati 2 (dua) unit rumah yang secara hukum telah sah menjadi milik TERGUGAT I adalah sesuai dengan fakta hukum berupa Surat Kesepakatan Bersama antara PARA PENGGUGAT dengan Kuasa Hukum TERGUGAT I dan Balasan Surat dari PARA PENGGUGAT kepada Kuasa Hukum TERGUGAT I yang pada pokoknya mengakui bahwa 2 (dua) unit rumah tersebut telah dijual kepada TERGUGAT I dan akan kami buktikan dalam agenda Sidang Pembuktian Perkara



A-quo, sehingga Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT paham dan sadar bahwa dalil – dalil yang disampaikan adalah dalil – dalil Kebohongan dan menyesatkan secara hukum yang tidak sesuai dengan fakta – fakta yang terjadi;

Bahwa kami juga perlu sampaikan kepada Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT, apakah PARA PENGGUGAT bisa membaca dan orang yang cakap bertindak secara Hukum? Sehingga apa yang sudah ditandatangani dan disepakati seolah – olah tidak mengetahuinya, hal tersebut perlu kami ketahui bagaimana mungkin orang yang bisa membaca dan cakap akan hukum telah menjual Rumahnya dan telah menerima pembayaran atas jual beli rumah tersebut sekarang dituduh bahwa TERGUGAT I selaku Pembeli rumah tersebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum:

Sehingga dalil – dalil Posita PARA PENGGUGAT pada Point (14) diatas, adalah dalil – dalil KEBOHONGAN dan TUDUHAN PARA PENGGUGAT yang tidak sesuai dengan Fakta – Fakta Hukum, sehingga secara hukum dalil – dalil Posita PARA PENGGUGAT pada Point (7), (8), (9), (10), (11), (12) dan (13) merupakan dalil – dalil KEBOHONGAN yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya dan menyesatkan secara hukum, sehingga sudah patut dan beralasan apabila Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara A-quo untuk menolak dalil – dalil tersebut;

6. Bahwa TERGUGAT I, menolak dengan tegas dalil – dalil PARA PENGGUGAT pada point (15), dan (16) yang pada Pokoknya mendalilkan TERGUGAT II menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, berikut Akta Kuasa menjual Nomor : 38, adalah suatu kekeliruan, karena pembuatan kuasa jual hanya bisa dilakukan bila sudah terbukti dan nyata sudah terjadi proses pembayaran lunas;

Bahwa tanggapan kami atas dalil – dalil tersebut diatas adalah bentuk pertanyaan kepada Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT, apakah PARA PENGGUGAT bisa membaca dan orang yang cakap bertindak secara Hukum? Sehingga apa yang sudah ditandatangani dan disepakati seolah – olah tidak mengetahuinya, hal tersebut perlu kami ketahui bagaimana mungkin orang yang bisa membaca dan cakap akan hukum telah menjual Rumahnya dan telah menerima pembayaran atas jual beli rumah



tersebut sekarang tidak mengakui, sehingga untuk menyadarkan PARA PENGGUGAT berikut ini kami sampaikan Kwintasi Penerimaan Uang atas Penjual Rumah tersebut agar PARA PENGGUGAT dan Kuasa Hukumnya membaca, memahami dan mengerti, yaitu sebagai berikut:

- Adalah Fakta Hukum, bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021, PARA TERGUGAT telah menerima Uang Pembayaran atas Jual Beli Rumah tersebut sebesar Rp. 675.000.000,- (Enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sebagaimana disebutkan dalam Kwitansi Penerimaan Uang Nomor : 01338/KUT/RES/TH-SLS/VIII/2021;--
- Adalah Fakta Hukum, bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021, PARA TERGUGAT telah menerima Uang Pembayaran atas Jual Beli Rumah tersebut sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), sebagaimana disebutkan dalam Kwitansi Penerimaan Uang Nomor : 01333/KUT/RES/TH-SLS/VIII/2021;---

Bahwa dari fakta – fakta hukum diatas, Pelunasan apa yang dimaksud PARA PENGGUGAT dalam dalil – dalilnya???, Sehingga dalil – dalil Posita PARA PENGGUGAT pada Point (15) dan (16) diatas, merupakan dalil – dalil KEBOHONGAN yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya dan menyesatkan secara hukum, sehingga sudah patut dan beralasan apabila Majelis Hakim yang Memeriksa, dan Memutus Perkara A-quo untuk menolak dalil tersebut;-

7. Bahwa TERGUGAT I, menolak dengan tegas dalil – dalil PARA PENGGUGAT pada point (17), yang pada Pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

(17). Bahwa untuk mendukung gugatan ini, maka PARA PENGGUGAT juga memohon agar TURUT TERGUGAT tidak melakukan upaya proses Balik Nama atas 2 (dua) sertifikat rumah milik PARA PENGGUGAT yaitu sebagai berikut :

- SHM No. 4455 Atas Nama Sri Budiastuti (in-casu PENGGUGAT I) yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah/bangunan rumah tinggal di Perumahan Wirana No.47, Kel.Jatimakmur,Kec.Pondok Gede,Kota Bekasi, dan
- SHM No. 8986 Atas Nama Sri Budiastuti (in-casu PENGGUGAT I) yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah/bangunan rumah



*tinggal di Perumahan Jatimakmur Indah Kav. D No.3A, Kel.
Jatimakmur Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi.*

Bahwa tanggapan kami atas dalil – dalil tersebut diatas adalah, sebagaimana telah kami sebutkan dan uraikan pada Eksepsi kami terdahulu tentang Gugatan Kabur, bahwa PARA PENGGUGAT mendalilkan 2 (dua) Unit rumah dimohonkan kepada TURUT TERGUGAT untuk tidak melakukan proses balik nama akan tetapi anehnya PARA PENGGUGAT hanya menyebutkan satu Peralihan Hak yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 37 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, berikut Akta Kuasa menjual Nomor : 38, yang merupakan 1 (satu)

objek rumah, sehingga dalil PARA TERGUGAT tersebut tidak berdasar secara hukum dan hanya dalil kebohongan dan kelecikan yang tidak sesuai dengan fakta – fakta hukum yang sebenarnya;

Bahwa oleh karena Proses Pembelian 2 (dua) Unit Rumah dari PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang dilaksanakan di Kantor TERGUGAT I diatas yaitu melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Surat Kuasa Menjual yang kemudian telah ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) dan dengan nyata PARA PENGGUGAT telah menerima Pembayaran Lunas atas Jual Beli Rumah tersebut, sehingga telah memenuhi Azas Hukum Jual Beli yaitu Terang dan Tunai, dan telah Sah secara Hukum dan semua Perjanjian Sewa Rumah yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPdata, sehingga tidak ada alasan hukum PARA PENGGUGAT untuk memohon kepada TURUT TERGUGAT untuk tidak melakukan proses balik nama 2 (dua) unit rumah tersebut menjadi atas nama TERGUGAT I;

Bahwa oleh karena dalil – dalil Posita PARA PENGGUGAT pada Point (17) diatas, merupakan dalil – dalil yang tidak berdasar secara hukum dan menyesatkan secara hukum, sehingga sudah patut dan beralasan apabila Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara A-quo untuk menolak dalil – dalil tersebut;

Sehingga berdasarkan Eksepsi dan Jawaban dalam Pokok Perkara diatas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang Mengadili dan Memeriksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara A -quo, untuk berkenan Memeriksa dan Mengadili Perkara ini dengan Amar Putusan sebagai berikut :--

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan secara Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang untuk Mengadili Perkara ini;
3. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet on vanklijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau :

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

JAWABAN DARI TERGUGAT II:

DALAM EKSEPSI :

OBSCUR LIBEL :

- Gugatan tidak Jelas/kabur.

Bahwa dalam gugatan PARA PENGGUGAT yang diajukan pada Point 9 (sembilan) dan 15 (lima belas) dinyatakan :

1. Point 9 : *"Bahwa dengan demikian maka tindakan dari TERGUGAT I yang melaksanakan apa yang tertuang dalam Akta PPJB Lunas Nomor 37 juncto Akta Kuasa Jual Nomor 38 yang diterbitkan oleh Niniek Sri Rezeki, SH, MKn, Notaris di Banten, adalah sesuatu hal yang terlalu dini (prematur), karena secara nyata belum terjadi pembayaran lunas atas harga kedua asset milik PARA PENGGUGAT tersebut."*
2. Pont 15 : *"Bahwa apa yang dilakukan TERGUGAT II dengan menerbitkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Nomor 37 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I berkuat Akta Kuasa Jual Nomor 38, adalah suatu kekeliruan. Karena pembuatan kuasa jual*

Halaman 46 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



hanya bisa dilakukan bila sudah terbukti dan secara nyata sudah terjadi proses pembayaran hingga lunas.”.

Bahwa dalil gugatan tersebut tidak jelas karena disebutkan Akta yang dibuat oleh TERGUGAT II adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas nomor 37 berikut Akta Kuasa Jual Nomor 38. **Padahal**, Akta PPJB yang dibuat oleh TERGUGAT II adalah Akta PPJB Nomor 35 dan Akta PPJB 37 saja yang mana di dalamnya terdapat klausul Kuasa untuk menjual. TERGUGAT II **tidak pernah membuat Akta Kuasa Jual dengan Nomor 38.**

Oleh karena itu gugatan Para Penggugat sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam point 9 dan 15 yang menyebutkan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas (PPJB) Nomor 37 dan Kuasa Jual Nomor 38 dan yang diterbitkan oleh TERGUGAT II selaku Notaris adalah belum lunas dan merupakan suatu kekeliruan adalah tidak benar, dengan alasan sebagai berikut :
 - 1.1 Bahwa penandatanganan Akta PPJB Lunas dan Kuasa Menjual nomor 35 dan 37 tersebut dilakukan oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I **di hadapan** TERGUGAT II selaku Notaris. Dan setelah TERGUGAT II/NOTARIS membacakan seluruh isi dari Akta PPJB Lunas dan Kuasa Jual tersebut, PARA PIHAK mengerti, memahami dan menandatangani Akta PPJB Lunas dan Kuasa Jual tersebut. Artinya PARA PIHAK khususnya PARA PENGGUGAT menyadari betul bahwa isi dari akta tersebut adalah Akta jual beli.
 - 1.2 Bahwa PARA PENGGUGAT selain menandatangani Akta PPJB Lunas dan Kuasa Jual tersebut, juga menandatangani Kwitansi Pembelian dan Surat Pernyataan yang berisi mengenai Akta PPJB dan Kuasa Jual Nomor 35 dan 37 tersebut merupakan perbuatan hukum yang sifatnya TUNAI dan KONTAN.
2. Bahwa TERGUGAT II selaku Notaris tidak mengetahui sama sekali adanya perbuatan hukum lainnya antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I selain Akta PPJB Lunas dan Kuasa Jual No 35 dan 37 yang TERGUGAT II terbitkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, Akta PPJB Lunas dan Kuasa Jual No 35 dan 37 yang dibuat oleh TERGUGAT II selaku Notaris telah sesuai dengan Prosedur yang diatur oleh Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 20004 tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan Hal-hal tersebut di atas, Tergugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dan berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II.
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan Akta PPJB Nomor 35 dan 37 yang dibuat dan diterbitkan oleh TERGUGAT II adalah sah demi hukum.

SUBSIDAIR

Atau,

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini perkara ini berpendapat lain, mohon penetapan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban-jawaban tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya pada hari Rabu tanggal 5 September 2023, dan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah pula mengajukan Dupliknya masing – masing pada tanggal 12 September 2023 dan untuk menyingkat putusan ini Replik dan Duplik tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili /eksepsi relative, Majelis telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 3 Oktober 2023, dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

Halaman 48 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak eksepsi Tergugat I mengenai Kompetensi Relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara Nomor 479/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel.;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan tersebut, Para Penggugat mengajukan bukti surat-surat yang seluruhnya telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu sebagai berikut:

1. Bukti P-1 berupa Perjanjian Sewa Rumah No: 01335/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021;
2. Bukti P-2 berupa Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian No: 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021;
3. Bukti P-3 berupa Surat Perihal Pemberitahuan Nilai *Buyback*, dari PT SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI, tanggal 31 Maret 2023, No. 151/SB/TH-SB/03/2023;
4. Bukti P-4 berupa Surat Perihal Pemberitahuan Nilai *Buyback*, dari PT SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI, tanggal 31 Maret 2023, No. 152/SB/TH-SB/03/2023;
5. Bukti P-5 berupa Surat Somasi/Teguran Pertama, dari LAW OFFICE MARULITUA HARIANJA & PARTNERS, tanggal 12 April 2023;
6. Bukti P-6 berupa Sertifikat Hak Milik No. 4455, Jawa Barat, Bekasi, Pondok Gede, Jatimakmur;
7. Bukti P-7 berupa Sertifikat Hak Milik No. 8986, Jawa Barat, Bekasi, Pondok Gede, Jatimakmur;
8. Bukti P-8 berupa Daftar Harga Jual Taman Jatimakmur Indah – Pondok Gede;
9. Bukti P-9 berupa Foto;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut di atas, seluruhnya merupakan fotokopi dari fotokopi, kecuali untuk bukti P-1, P-2, dan P-5 yang merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menangkis dalil-dalil gugatan tersebut, Tergugat I mengajukan bukti surat-surat yang seluruhnya telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu sebagai berikut:

1. Bukti T.I-1 berupa:

- Bukti T.I-1a berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4787, Jawa Barat, Bekasi, Pondok Gede, Jatimakmur;
- Bukti T.I-1b berupa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, No. 35, Tanggal 25 Agustus 2021;
- Bukti T.I-1c berupa Akta Kuasa Menjual, No. 36, Tanggal 25 Agustus 2021;
- Bukti T.I-1d berupa Kuitansi, No. 01338/KUT/RES/TH-SLS/VIII/2021;

2. Bukti T.I-2 berupa:

- Bukti T.I-2a berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4788, Jawa Barat, Bekasi, Pondok Gede, Jatimakmur;
- Bukti T.I-1b berupa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, No. 37, Tanggal 25 Agustus 2021;
- Bukti T.I-1c berupa Akta Kuasa Menjual, No. 38, Tanggal 25 Agustus 2021;
- Bukti T.I-1d berupa Kuitansi, No. 01333/KUT/RES/TH-SLS/VIII/2021;

3. Bukti T.I-3 berupa Surat Kesepakatan Bersama, tanggal 17 April 2023;

4. Bukti T.I-4 berupa Surat Jawaban Somasi, tanggal 15 April 2023;

Menimbang, bahwa terhadap bukti – bukti surat tersebut di atas, seluruhnya merupakan fotokopi dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti T.I-1a, T.I-2a, dan T.I-2d yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat I tidak mengajukan saksi dan ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat, saksi, ataupun ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo* telah dilakukan Pemeriksaan Setempat delegasi Pengadilan Negeri Bekasi, sebagaimana tercantum dalam berita acara;



Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 6 Februari 2024, sebagaimana tercantum dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan telah cukup dan tidak ada lagi yang akan diajukan serta mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini segala hal yang terjadi di persidangan yang telah termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat seluruhnya dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh Tergugat I tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh karena terhadap eksepsi tersebut telah dijatuhkan putusan sela dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*), karena tidak menyebutkan dan tidak menjelaskan Objeknya, Bukti Kepemilikannya, Letak Objeknya dan Batas – Batas Objeknya, dan karena terdapat kontradiksi antara posita dan petitum;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) karena disebutkan Akta yang dibuat oleh TERGUGAT II adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas nomor 37 berikut Akta Kuasa Jual Nomor 38. Padahal, Akta PPJB yang dibuat oleh TERGUGAT II adalah Akta PPJB Nomor 35 dan Akta PPJB 37 saja yang mana di dalamnya terdapat klausul Kuasa untuk menjual. TERGUGAT II tidak pernah membuat Akta Kuasa Jual dengan Nomor 38;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat di dalam Dupliknya, mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), karena tidak ada perbuatan yang melawan hukum dari Turut tergugat yang merugikan penggugat karena yang menjadi inti gugatan penggugat adalah terkait adanya kesepakatan/perjanjian fasilitas kredit;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat salah Alamat (*Error In Persona*), Turut tergugat memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengeluarkan Turut tergugat sebagai Pihak dalam perkara ini, karena yang digugat adalah masalah kesepakatan/perjanjian fasilitas kredit yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan antara Penggugat dan Tergugat, sedangkan Turut tergugat tidak punya kepentingan maupun keterkaitan dengan yang dipermasalahkan dalam gugatan penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan beralasan hukum atau tidaknya eksepsi-eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap surat gugatan *a quo*, maka diketahui bahwa perkara *a quo* adalah tentang gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat I dengan menghadirkan dan/atau menarik Tergugat II dan Turut Tergugat II sebagai pihak, yang mana Para Penggugat mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat sedang membutuhkan suatu pembiayaan (dana) untuk menyelesaikan permasalahan hukum menyangkut tanah/bangunan rumah tinggal yang merupakan aset peninggalan keluarganya, yang mana bila hal tersebut tuntas, maka Para Penggugat akan mempunyai uang yang berasal dari pembagian waris dari hasil penjualan aset tersebut dan dapat melakukan pengembalian dana pinjaman tersebut;
- Bahwa kemudian, Tergugat I sepakat akan meminjamkan uang sejumlah Rp1.275.000.000,00 (*satu miliar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dengan jaminan 2 (dua) buah sertifikat rumah tinggal, yaitu 1 (satu) unit tanah seluas 197 M2 dengan bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jakamakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM No.4455/Jatimakmur dan tercatat atas nama Sri Budiastuti (*in-casu* PENGGUGAT I) dan 1 (satu) unit tanah seluas 124 M2, dengan bangunan rumah tinggal di atasnya yang terletak di Perumahan Jatimakmur Indah Kav.D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM8986/Jatimakmur, tercatat atas nama Sri Budiastuti (*in-casu* PENGGUGAT I);
- Bahwa Para Penggugat semula menyangka akan dibuatkan perjanjian pinjam meminjam tersebut, ketika tiba waktunya untuk dilakukan penandatanganan kesepakatan tersebut justru yang terjadi dan ditandatangani bukanlah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan, melainkan PERJANJIAN SEWA RUMAH, Nomor: 01330/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021, PERJANJIAN SEWA RUMAH, Nomor: 01335/PSR/RES/TH-

Halaman 52 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SLS/VIII/2021, PERJANJIAN PEMBERIAN OPSI PEMBELIAN, Nomor: 01331/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021, dan PERJANJIAN PEMBERIAN OPSI PEMBELIAN, Nomor: 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021;

- Bahwa kemudian juga ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 37 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan Akta Kuasa Jual Nomor: 38 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT 1 dan diketahui oleh PENGGUGAT 2, dengan TERGUGAT I, dihadapan NINIEK SRI REJEKI, SH, MKn., Notaris/PPAT di Tangerang;

sehingga Tergugat I haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan-alasan bahwa dari semula Para Penggugat hanya bermaksud ingin meminjam sejumlah uang, namun diubah dengan menjadi PERJANJIAN PEMBERIAN DENGAN OPSI PEMBELIAN dan PERJANJIAN SEWA RUMAH, yang kemudian pada saat yang sama juga dibuat AKTA PPJB dengan AKTA KUASA JUAL, sehingga Tergugat I akan dengan mudah melakukan balik nama dengan mekanisme Akta Jual Beli padahal belum terjadi pembayaran atas harga rumah Penggugat I, yang mana dalam hal ini Para Penggugat tidak pernah berniat menjual rumahnya tersebut, dan Para Penggugat tidak menyangka bahwa setelah menandatangani PERJANJIAN PEMBERIAN DENGAN OPSI PEMBELIAN dan PERJANJIAN SEWA RUMAH dengan Tergugat I, justru menjadikan Para Penggugat terancam kehilangan tempat tinggalnya, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut tentunya bertentangan dengan Azas-azas kepatutan dalam Masyarakat dan Unsur Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya tentang CAUSA YANG HALAL, serta pembebanan bunga yang dikenakan kepada Para Penggugat oleh Tergugat I jelas mengandung unsur yang dilarang oleh undang-undang yaitu sebagaimana diatur dalam aturan Undang-Undang RI Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dan Para Penggugat mengalami kerugian akibat dari penandatanganan Perjanjian Pemberian dengan Opsi Pembelian, berikut perjanjian sewa rumah serta Akta PPJB dengan Kuasa Jual, yang dapat dikatakan juga mengalami pembebanan bunga berlebih yang dilakukan oleh Tergugat I, karena dengan demikian Penggugat kehilangan kesempatan untuk dapat mengembalikan uang kepada Tergugat I dan kedua aset Para Penggugat dapat segera beralih menjadi milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa terlepas dari terbukti atau tidaknya terhadap pokok dalil gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*, berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut

Halaman 53 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

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)



di atas, diketahui bahwa dalam gugatan tersebut tidak terdapat kontradiksi antara posita dan petitumnya, oleh karena pada dasarnya Para Penggugat sudah menjabarkan gugatannya dengan lengkap dan jelas, yakni diantaranya tentang perbuatannya, bertentangan dengan apanya, kesalahannya, kerugiannya, serta kausalnya, yang mana di dalam dalilnya Para Penggugat juga mendalilkan tentang Tergugat II dan Turut Tergugat, sehingga dapat diketahui bahwa terhadap penarikan tersebut agarlah semata-mata tidak dinyatakan kurang pihak secara formil, bukanlah karena untuk menuntut ganti rugi dari Tergugat II dan Turut Tergugat, serta juga terhadap perkara *a quo* telah dilakukan pemeriksaan setempat, sehingga oleh karenanya, sudah cukup bagi Majelis Hakim untuk berpendapat bahwa terhadap:

- Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) yang diajukan oleh Tergugat I;
- Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), yang diajukan oleh Turut Tergugat; dan
- Eksepsi Gugatan Penggugat salah Alamat (*Error In Persona*), yang diajukan oleh Turut Tergugat;

adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) yang diajukan oleh Tergugat II, adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak, oleh karena terhadap eksepsi tersebut sudah mendalilkan hal-hal yang menyinggung pokok perkara, sehingga diperlukannya pembuktian terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka terhadap eksepsi-eksepsi sebagaimana tersebut di atas adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan di dalam pertimbangan eksepsi sebagaimana tersebut di atas, haruslah dianggap satu-kesatuan dengan apa yang akan dipertimbangkan di dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebaliknya, Para Tergugat dan Turut Tergugat menanggapi, yang pada pokoknya Para Tergugat dan Turut Tergugat menolak dalil gugatannya tersebut;



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, maka Para Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan bukti P-1 sampai dengan bukti P-9, dan untuk Tergugat I mengajukan bukti T.I-1 sampai dengan T.I-4;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan tentang beralasan hukum atau tidaknya gugatan Para Penggugat dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa terdapat pokok utama dalil gugatan Para Penggugat yang Majelis Hakim telah uraikan intinya di dalam pertimbangan eksepsi tersebut di atas, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Penggugat dapat membuktikan pokok utama dalil gugatannya tersebut, yakni sebagai berikut:

- Terhadap pokok utama dalil Para Penggugat tentang “*Bahwa Para Penggugat sedang membutuhkan suatu pembiayaan (dana) untuk menyelesaikan permasalahan hukum menyangkut tanah/bangunan rumah tinggal yang merupakan aset peninggalan keluarganya, yang mana bila hal tersebut tuntas, maka Para Penggugat akan mempunyai uang yang berasal dari pembagian waris dari hasil penjualan aset tersebut dan dapat melakukan pengembalian dana pinjaman tersebut*”;

setelah meneliti seluruh bukti surat yang diajukan Para Penggugat di persidangan, **maka diketahui bahwa Para Penggugat tidak mampu menunjukkan bukti surat untuk menguatkan dalilnya tersebut**;

- Terhadap pokok utama dalil Para Penggugat tentang “*Bahwa kemudian, Tergugat I sepakat akan meminjamkan uang sejumlah Rp1.275.000.000,00 (satu miliar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan jaminan 2 (dua) buah sertifikat rumah tinggal, yaitu 1 (satu) unit tanah seluas 197 M2 dengan bangunan rumah tinggal diatasnya yang terletak di Perumahan Wirana No.47, Kel. Jakamakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM No.4455/Jatimakmur dan tercatat atas nama Sri Budiastuti (in-casu PENGUGAT I) dan 1 (satu) unit tanah seluas 124 M2, dengan bangunan rumah tinggal diatasnya yang terletak di Perumahan Jatimakmur Indah Kav.D No.3A, Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi yang terdaftar dengan SHM8986/Jatimakmur, tercatat atas nama Sri Budiastuti (in-casu PENGUGAT I)*”;



setelah meneliti seluruh bukti surat yang diajukan Para Penggugat di persidangan, **maka diketahui bahwa Para Penggugat dapat membuktikan** tentang kedua sertifikat tanah tersebut, yakni dengan mengajukan Bukti P-6 berupa Sertifikat Hak Milik No. 4455, Jawa Barat, Bekasi, Pondok Gede, Jatimakmur, serta Bukti P-7 berupa Sertifikat Hak Milik No. 8986, Jawa Barat, Bekasi, Pondok Gede, Jatimakmur, yang mana dalam hal ini terhadap bukti P-6 menunjukkan tentang 1 (satu) unit tanah seluas 197 m² di Komplek Wirana, RT. 006, RW. 008, serta Bukti P-7 menunjukkan tentang 1 (satu) unit tanah seluas 124 m² di Blok/No. Kav. D-3a;

- Terhadap pokok utama dalil Para Penggugat tentang “Bahwa Para Penggugat semula menyangka akan dibuatkan perjanjian pinjam meminjam tersebut, ketika tiba waktunya untuk dilakukan penandatanganan kesepakatan tersebut justru yang terjadi dan ditandatangani bukanlah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan, melainkan PERJANJIAN SEWA RUMAH, Nomor: 01330/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021, PERJANJIAN SEWA RUMAH, Nomor: 01335/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021, PERJANJIAN PEMBERIAN OPSI PEMBELIAN, Nomor: 01331/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021, dan PERJANJIAN PEMBERIAN OPSI PEMBELIAN, Nomor: 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021”;

setelah meneliti seluruh bukti surat yang diajukan Para Penggugat di persidangan, **maka diketahui bahwa Para Penggugat hanya dapat membuktikan SEBAGIAN dalilnya tersebut**, yaitu tentang **Perjanjian Sewa Rumah No: 01335/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021 dan Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian No: 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021 saja**, yakni dengan mengajukan Bukti P-1 berupa Perjanjian Sewa Rumah No: 01335/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021, serta Bukti P-2 berupa Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian No: 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021, yang mana dalam hal ini terhadap Bukti P-1, yaitu Perjanjian Sewa Rumah No: 01335/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021, objek sewa: Perumahan Jatimakmur Indah, Kav D, No. 3A, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, serta terhadap Bukti P-2, yaitu Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian No: 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021, objek opsi pembelian: Perumahan Jatimakmur Indah, Kav D, No. 3A, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terhadap pokok utama dalil Para Penggugat tentang “Bahwa kemudian juga ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 37 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan Akta Kuasa Jual Nomor: 38 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT 1 dan diketahui oleh PENGGUGAT 2, dengan TERGUGAT I, dihadapan NINIEK SRI REJEKI, SH, MKn., Notaris/PPAT di Tangerang”;

setelah meneliti seluruh bukti surat yang diajukan Para Penggugat di persidangan, **maka diketahui bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut**, namun terhadap Akta PPJB dan Akta Kuasa Jual tersebut diajukan bukti suratnya oleh Tergugat I yakni dalam bukti T.I-2b dan T.I-2c, sehingga dalil tersebut membuktikan keberadaan Akta PPJB dan Akta Kuasa Jual tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap bukti Para Penggugat yang lainnya, yakni Bukti bertanda P-3 berupa Surat Perihal Pemberitahuan Nilai *Buyback*, dari PT SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI, tanggal 31 Maret 2023, No. 151/SB/TH-SB/03/2023, Bukti P-4 berupa Surat Perihal Pemberitahuan Nilai *Buyback*, dari PT SOLUSI RUMAH TEKNOLOGI, tanggal 31 Maret 2023, No. 152/SB/TH-SB/03/2023, Bukti P-5 berupa Surat Somasi/Teguran Pertama, dari LAW OFFICE MARULITUA HARIANJA & PARTNERS, tanggal 12 April 2023, Bukti P-8 berupa Daftar Harga Jual Taman Jatimakmur Indah – Pondok Gede, Bukti P-9 berupa Foto, dan dihubungkan dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat I, yakni Bukti bertanda T.I-1a sampai dengan T.I-2d, maka Para Penggugat dapat membuktikan dalilnya akan keberadaan dari:

- PERJANJIAN SEWA RUMAH 01330/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021, objek sewa: Perumahan Wirana No.47, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi; dan
- PERJANJIAN SEWA RUMAH No: 01335/PSR/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021, objek sewa: Perumahan Jatimakmur Indah, Kav D, No. 3A, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi;
- Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian 01331/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021, objek opsi pembelian: Perumahan Wirana No.47, Kav D, No. 3A, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi;

Halaman 57 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Pemberian Opsi Pembelian No: 01336/PPOP/RES/TH-SLS/VIII/2021 tanggal 25 Agustus 2021, objek opsi pembelian: Perumahan Jatimakmur Indah, Kav D, No. 3A, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap bukti surat Tergugat I, yaitu bukti T.I-3 berupa Surat Kesepakatan Bersama dan T.I-4 berupa Jawaban Somasi, yang mana merupakan dua surat yang berbeda yang dibuat pada waktu yang berbeda, maka didapatkan pula fakta hukum bahwa pada tanggal 15 sampai dengan 17 April 2023, Para Penggugat masih mengakui akan keabsahan dari perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut di atas, dan memohon untuk diberikan keringanan dalam pembayaran/sewa Para Penggugat setiap bulannya, sehingga dengan pernyataan dari Para Penggugat pada bulan April Tahun 2023 (kurang lebih satu bulan sebelum diajukannya gugatan *a quo*) tersebut sudah cukup bagi Majelis Hakim untuk berpendapat bahwa tidak terdapatnya pelanggaran atas asas kepatutan dalam Masyarakat, serta tidak ditemukannya sebab-sebab yang tidak halal;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPerdota menyatakan bahwa *"semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*, sehingga terhadap dalil Para Penggugat tentang Tergugat I telah bertentangan dengan Undang-Undang RI Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perbankan atas penentuan bunga yang diatur Tergugat I tersebut adalah tidak beralasan hukum, karena pada dasarnya kesepakatan mengenai bunga adalah suatu kesepakatan harus disetujui antara pihak satu dengan yang lain Undang-Undang RI Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tersebut tidak mengatur tentang pembatasan dalam pemberian bunga, serta terhadap Para Penggugat pun mengakui dan menyetujuinya dari perjanjian tersebut pada tahun 2021, dan pada tahun 2023 masih mengakui dan menyetujuinya, sehingga tidak ditemukannya sebab-sebab yang tidak halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa disamping Para Penggugat tidak dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya, ternyata terhadap dalil Pasal 1365 KUHPerdota tentang bertentangan dengan asas kepatutan dan Undang-Undang Perbankan pun tidak beralasan hukum, maka oleh dari itu terhadap seluruh petitem yang diajukan oleh Para Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Halaman 58 dari 60 Putusan Nomor 479/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ini, yang jumlahnya akan disebutkan di dalam amar putusan;

Mengingat Pasal 1365 KUHPdata, dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.321,000,- (tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Jumat, tanggal 15 Maret 2024, oleh kami, H. Bawono Effendi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Dewa Made Budiwatsara, S.H., dan Ahmad samuar, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 19 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Dika Astuty, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga dengan dihadiri secara elektronik oleh Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Dewa Made Budiwatsara, S.H.

H. Bawono Effendi, S.H., M.H.



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

Ahmad Samuar, S.H.

Panitera Pengganti,

Dika Astuty, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran/ PNBP	:	Rp.	30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp.	100.000,00;
3. Panggilan	:	Rp.	63.000,00;
4. Penggandaan.....	:	Rp.	48.000,00;
5. PNBP Panggilan	:	Rp.	40.000,00;
6. Sumpah Saksi.....	:	Rp.	0;
7. Materai	:	Rp.	20.000,00;
8. Redaksi	:	Rp.	20.000,00;
Jumlah	:	Rp.	321.000,00;

(tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah)