



P U T U S A N

Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Narulita Sulistyowati, beralamat di Jalan Kemuning IV B/58, RT/RW 012/006, Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Slamet, S.H., dan Umarokhim, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum Slamet & Co. Law Firm beralamt di Gedung Setiabudi 2, Lantai 2, Ruang 207 B-C Jalan Hr Rasuna Said, Kav. 62, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Yudi Hermawan**, beralamat di Bulak Timur, RT/RW 002/009, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung Kota Depok, Jawa Barat, dan selanjutnya diketahui telah berpindah tempat tinggal namun tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Eka Fuadi**, beralamat di Jalan Pejompongan Nomor 14, RT / RW 003/005 Benhil, Tanah Abang 10210, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heppy Sebayang, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Heppy Sebayang & Rekan, yang beralamat di Jalan Rawamangun Muka II Nomor 26 RT 15 RW 12 Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur 13220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Nopember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Sri Dharmashanti Dhamari**, bertempat tinggal di Jalan H Nawi Nomor 328 Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Gustiah Rahmawaty, S.H.**, seorang Notaris di Depok yang beralamat di Jalan Raya Meruyung Nomor 2, Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat 16514, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Angga Busra Lesmana, S.H., M.H., Mil., CSL – Restu Ahmad Noval, S.H. – Ilham Perwira Busra,

Halaman 1 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



S.H., CSL, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Law Office Lesmana Sikumbang Mukhlis and Associates, beralamat di Gedung Menara Elpis Residence Ruko Blok C 6 Jalan Gunung Sahari XI Nomor 23, Gunung Sahari Utara, Jakarta Pusat, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

5. **BPN Kota Depok**, beralamat di Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek Kota Kembang Depok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hodidjah, S.H., S.Sos., M.M., Murdianto H. Sakti, S.H., Nana Sumarna A.Md, Meena Z Larassati, S.H., Moch. Ridho Pradana, Latif Rohmani, Moch. Afif Qomarudin, Gianni Rizkya L. D., A.Md., yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Depok, Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard, Sektor Anggrek Kota Kembang, Grand Depok City, Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 96/SKU-MP.02.02-32.76/IX/2022 dan Surat Tugas Nomor 763/ST-32.76/XII/2022 tanggal 5 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 19 Oktober 2022 dalam Register Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah membuat kesepakatan/perjanjian untuk membeli tanah beserta bangunan pada hari Senin, tanggal 21 Juni 2021, di mana kesepakatan tersebut dibuat dan diikat dalam sebuah perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang ditandatangani pada hari Senin, tanggal 21 Juni 2021 (untuk selanjutnya disebut dengan "perjanjian") yang pada perjanjian jual beli tersebut telah diwarmeking dibubuhkan cap dan didaftarkan pada Buku Daftar Khusus yang disediakan untuk itu dengan Nomor 373/DAFTAR/IV/2021 Surat Perjanjian Jual Beli, tertanggal 21 Juni 2021 oleh Notaris Gustiah Rahmawati, SH (Tergugat IV);
2. Bahwa penandatanganan perjanjian jual beli dan proses warmeking dilakukan pada waktu dan tempat yang sama yakni pada tanggal 21 Juni 2021 bertempat di kantor Notaris Gustiah Rahmawati, SH di Jalan Raya Meruyung

Halaman 2 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.2, Meruyung, Kec. Limo, Kota Depok, Jawa Barat 16514. Oleh karena itu dapat dipastikan proses pembuatan perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I diketahui dan warkmecking oleh Notaris Gustiah Rahmawati, SH (Tergugat IV);

3. Bahwa dalam proses jual beli objek tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam gugatan ini, Penggugat percaya untuk membeli tanah yang di atasnya ada bangunan rumah karena adanya bujuk rayu baik dari iklan dan diyakinkan oleh Tergugat I bahwa tanah yang menjadi objek berstatus sertifikat hak milik atas nama Eka Fuadi yang dalam gugatan ini sebagai Tergugat II dan Sri Dharmashanti Dharmari yang dalam gugatan ini sebagai Tergugat III, yang menurut pemahaman Penggugat maupun pemahaman pada umumnya yang terjadi di masyarakat yang beritikad baik sebagai pembeli tanah dan bangunan dari developer (pengembang permukiman) adalah tidak mungkin Tergugat I (Saudara Yudi Hermawan) selaku developer/pengembang permukiman berani membangun dan menjual tanah berikut bangunan tanpa persetujuan dari pemilik tanah yaitu Saudara Eka Fuadi (Tergugat I) dan Sri Dharmashanti Dharmari (Tergugat II). Apalagi proses penandatanganan perjanjian jual beli dan proses warkmecking dilakukan oleh dan di kantor Notaris Gustiah Rahmawati, SH (Tergugat IV);

4. Bahwa objek tanah dan bangunan yang disepakati dalam surat perjanjian jual beli di atas adalah berupa sebidang tanah bersertifikat hak milik seluas 62 M² yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal seluas 45 M² berlokasi di Perumahan Azzaira Village 7 Blok B2, Jalan Pule, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 05, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung Kota Depok Jawa Barat, tanah tersebut adalah merupakan sebahagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Pondok Jaya dengan luas 628 M², sebagaimana terurai lebih jelas dalam Surat Ukur No. 21/Pondok Jaya/2010 tanggal 12-05-2010 yang terdaftar atas nama Eka Fuadi (Tergugat II) dan Sri Dharmashanti Dharmari (Tergugat III);

5. Bahwa berdasarkan "perjanjian" tersebut disepakati harga objek tanah dan bangunan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dan Penggugat telah membayar kepada Tergugat I sebesar Rp.120.000.000,- (seratus duapuluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayar secara cicilan sebagaimana disepakati dalam surat perjanjian;

6. Bahwa sejak pembayaran sebesar Rp.120.000.000,- (seratus duapuluh juta rupiah) tersebut ternyata Tergugat I tidak melakukan penyelesaian pembangunan rumah bahkan menghilang dan meninggalkan tanggung

Halaman 3 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



jawabnya membangun dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat sebagaimana disepakati dalam “perjanjian”;

7. Bahwa selain itu, diketahui di kemudian hari bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Pondok Jaya dengan luas 628 M², Surat Ukur No. 21/Pondok Jaya/2010 tanggal 12-05-2010 yang terdaftar atas nama Eka Fuadi (Tergugat II) dan Sri Dharmashanti Dharmari (Tergugat III) ternyata dalam status dijaminkan/diagunkan di Bank dan untuk menebusnya Saudara Eka Fuadi (Tergugat II) meminta kepada Penggugat dan beberapa pembeli lainnya untuk membantu melunasi hutang Tergugat II ke bank agar sertifikat hak milik tersebut yang dijadikan jaminan dapat diambil oleh Saudara Eka Fuadi (Tergugat II);

8. Bahwa karena adanya permintaan dari Tergugat II sebagaimana telah diuraikan pada poin 7 di atas, maka Penggugat dan beberapa pembeli turut iuran untuk menebus sertifikat tersebut dengan jumlah uang dari keseluruhan Penggugat dan pembeli lainnya sebesar Rp.581.000.000,- (limaratus delapan puluh satu juta rupiah), di mana Penggugat sendiri turut iuran dengan uang sebesar Rp.31.000.000,- (tiga puluh satu juta rupiah) yang akan digunakan sebagai pembayaran pelunasan hutang di bank, sebagaimana diminta oleh Saudara Eka Fuadi (Tergugat II) dan akhirnya sertifikat hak milik tersebut dapat diambil dan dikuasai oleh Saudara Eka Fuadi (Tergugat II);

9. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Depok, Tergugat I, Saudara Yudi Hermawan, tidak menyelesaikan pembangunan rumah dan menyerahkannya kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam perjanjian bahkan meninggalkan pekerjaan yang selanjutnya Tergugat II akan mengambilalih membangun namun dengan syarat Penggugat harus menambah uang sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter, dan Penggugat keberatan karena merugikan Penggugat, sehingga tidak ada titik temu dan hingga akhirnya gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Depok;

10. Bahwa dengan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan perannya masing-masing, antara lain Saudara Yudi Hermawan (Tergugat I) sebagai penjual yang pada akhirnya meninggalkan pekerjaan proyek pembangunan rumah, saudara Notaris Gustiah Rahmawati, SH (Tergugat IV) yang turut dan mengetahui dengan sada dalam proses pembuatan perjanjian jual beli dan warmeking perjanjian jual beli tanah, Saudara Eka Fuadi (Tergugat II) dan Sri Dharmashanti Dhamari (Tergugat III) selaku pemilik tanah sekaligus pihak yang mengambilalih proyek pembangunan rumah yang meminta Penggugat untuk menambah uang jika Penggugat ingin rumah dselesaikan atau mengembalikan uang yang hanya



dihitung harga bangunan yang ditentukan semena-mena oleh Saudara Eka Fuadi adalah bentuk perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, baik secara materiil maupun kerugian immaterial;

11. Bahwa perbuatan melawan hukum menurut Hoge Raad adalah termasuk setiap perbuatan ataupun tindak perbuatan yang telah melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ataupun bertentangan dengan kepatutan dan sikap hati orang yang karena kesalahannya menyebabkan timbulnya kerugian bagi orang lain sebagai akibat dari perbuatannya, wajib membayar ganti rugi;

12. Bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata dan sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata atau Burgelijk Wetboek (BW) dalam Buku III BW dinyatakan sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;

13. Bahwa demikian pula menurut J Satrio dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang Bagian Kedua, PT. Cipta Aditya Bhakti, Bandung 1992, suatu perbuatan hukum dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum harus terpenuhi 4 (empat) hal, yaitu:

- a. Harus ada perbuatan yang dimaksud dengan perbuatan di sini adalah perbuatan baik bersifat positif maupun negative;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum dapat berupa:
 1. bertentangan melanggar orang lain;
 2. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 3. bertentangan dengan kesusilaan;
 4. bertentangan dengan kepentingan umum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan hukum itu dengan kerugian yang timbul;

14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut dikaitkan dengan peristiwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang telah merugikan PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

14.1. Ada perbuatan;

Bahwa perbuatan yang dimaksud dalam gugatan ini antara lain:

- 1) Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yakni membujuk rayu dan menjual satu unit tanah sertifikat hak milik atas nama Eka Fuadi dan Sri Dharmashanti Dhamari dan beserta bangunan di atasnya kepada Penggugat dengan harga Rp.300.000.000,- (tiga



ratus juta rupiah) yang telah dibayar oleh Penggugat sebesar Rp.120.000.000,- (seratus juta rupiah) ditambah Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) untuk biaya pendalaman septictank, yang kemudian Tergugat tidak melakukan penyelesaian dan meninggalkan proses pembangunan rumah dan tidak menyerahkannya kepada Penggugat. Bahkan diketahui dikemudian hari bahwa sertifikat hak milik atas tanah atas nama Eka Fuadi dan Sri Dharmashanti Dhamari yang dijual masih dalam status diagunkan di bank;

2) Perbuatan yang dilakukan Tergugat II dan III adalah selaku pemilik tanah yang dipahami oleh Penggugat dan pada umumnya pemahaman masyarakat sebagai pembeli yang beritikad baik memeli tanah dan bangunan dari developer (Tergugat I) telah memberikan persetujuan atau setidaknya membiarkan Tergugat I sebagai developer untuk membangun dan menjual satu unit tanah dan bangunan di atas tanah sertifikat hak milik atas nama Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat, kemudian meminta kepada Penggugat dan pembeli lainnya untuk urunan sejumlah uang yang digunakan Tergugat II dan Tergugat III sebagai pelunasan hutang di bank sehingga sertifikat hak milik atas nama Tergugat II dan Tergugat III dapat ditebus, yang mana jumlah uang urunan dari para pembeli untuk menebus sertifikat hak milik Tergugat II dan Tergugat III di bank yang berhasil dikumpulkan sebesar Rp.581.000.000,- (lima ratus delapan puluh satu juta rupiah) yang mana termasuk uang Penggugat di dalamnya sebesar Rp.31.000.000,- (tiga puluh satu juta rupiah) dan mengambilalih proyek pembangunan rumah yang ditinggalkan Tergugat I dengan meminta tambahan uang di luar harga yang diperjanjian kepada Penggugat;

3) Perbuatan yang dilakukan Tergugat IV adalah memfasilitasi pembuatan perjanjian jual beli dan melakukan warkmecking yang dilakukan di kantor Tergugat IV, sehingga membuat Penggugat lebih yakin dan percaya dalam proses jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, selain itu Tergugat IV tidak menjelaskan kepada Penggugat sesuatu yang seharusnya disampaikan oleh Tergugat IV selalu pejabat Notaris dan PPAT bahwa status sertifikat hak milik yang dijual Tergugat I kepada Penggugat adalah atas nama orang lain dan masih dalam status diagunkan di bank;

Halaman 6 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



4) Dan Badan Pertanahan Nasional Kota Depok agar tunduk pada putusan pengadilan sebagai Turut Tergugat;

14.2. Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut sebagaimana dimaksud dalam poin 14.1 di atas adalah perbuatan melawan hukum karena bertentangan dan melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan merugikan PENGGUGAT;

14.3. Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan Para Tergugat telah mengakibatkan adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat, berupa:

1) Kerugian materiil berupa uang pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp.120.000.000,- (setatus duapuluh juta rupiah) ditambah kerugian biaya pendalaman septictank sebesar Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah), dan iuran pelunasan hutang Tergugat II dan Tergugat III di bank sebesar Rp.31.000.000,- (tiga puluh satu juta rupiah) yang apabila dijumlah total kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp.152.800.000,- (seratus lima puluh juta delapan ratus ribu rupiah);

2) Kerugian immaterial karena dari adanya permasalahan ini mengakibatkan tekanan mental, hilangnya waktu dan tenaga yang mengakibatkan Penggugat terpaksa harus mengeluarkan biaya lain-lain yang apabila dinominalkan sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah);

14.4. Bahwa sangat jelas terdapat kausalitas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dengan kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT;

15. Bahwa berdasarkan uraian di atas, PENGGUGAT memohon kepada yang kami muliakan Ketua Pengadilan Negeri Depok atau Majelis Hakim yang nantinya akan memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk berkenan memutuskan menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang telah merugikan PENGGUGAT;

16. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan di atas telah menyebabkan kerugian yang diderita Penggugat berupa kerugian materiil sebesar Rp.120.000.000,- (setatus duapuluh juta rupiah) ditambah kerugian biaya pendalaman septictank sebesar Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah), dan iuran pelunasan hutang Tergugat II dan Tergugat III di bank sebesar Rp.31.000.000,- (tiga puluh satu juta rupiah) yang apabila dijumlah total kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar

Halaman 7 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.152.800.000,- (seratus lima puluh juta delapan ratus ribu rupiah) dan kerugian immaterial immaterial karena dari adanya permasalahan ini mengakibatkan tekanan mental, hilangnya waktu dan tenaga yang mengakibatkan Penggugat terpaksa harus mengeluarkan biaya lain-lain yang apabila dinominalkan sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah);

17. Bahwa karena dalam gugatan ini berisi petitum berupa perintah kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa kerugian materiil dan immaterial dengan sejumlah uang, maka untuk memberikan jaminan kewajiban membayar sejumlah uang tersebut dan agar gugatan ini tidak sia-sia maka dengan ini Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan (coservatoir beslag) terhadap tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Pondok Jaya dengan luas 628 M², sebagaimana diuraikan lebih jelas dalam Surat Ukur No. 21/Pondok Jaya/2010 tanggal 12-05-2010 yang terdaftar atas nama Eka Fuadi (Tergugat II) dan Sri Dharmashanti Dharmari (Tergugat III) yang terletak di Jalan Pule, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 05, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung Kota Depok Jawa Barat;

18. Bahwa karena gugatan ini diajukan dengan bukti yang cukup, maka PENGGUGAT mohon kepada yang kami muliakan Ketua Pengadilan Negeri Depok atau Majelis Hakim yang nantinya akan memeriksa dan memutus perkara a quo untuk berkenan memutus bahwa putusan ini berlaku secara serta merta yang dapat langsung dijalankan meskipun PARA TERGUGAT mengajukan upaya banding, maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

19. Bahwa guna menjamin terlaksananya putusan ini, maka PENGGUGAT juga memohon untuk diperintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang dihitung sejak putusan dalam perkara ini dapat dijalankan;

20. Bahwa dengan ini pula Penggugat juga mohon kepada yang kami muliakan Ketua Pengadilan Negeri Depok atau Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;

PETITUM

Demikian guagtan ini kami ajukan kepada Pengadilan Negeri Depok dengan permohonan agar kiranya yang kami muliakan Ketua Pengadilan Negeri Depok atau Majelis Hakim yang nantinya akan memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan untuk memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Halaman 8 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI

- Mengabulkan permohonan sita jaminan sita jaminan (*coservatoir beslag*) terhadap tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Pondok Jaya dengan luas 628 M², sebagaimana diuraikan lebih jelas dalam Surat Ukur No. 21/Pondok Jaya/2010 tanggal 12-05-2010 yang terdaftar atas nama Eka Fuadi (Tergugat II) dan Sri Dharmashanti Dharmari (Tergugat III);

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang ditandatangani pada hari Senin, tanggal 21 Juni 2021 yang pada perjanjian jual beli tersebut telah diwarmeking dibubuhkan cap dan didaftarkan pada Buku Daftar Khusus yang disediakan untuk itu dengan Nomor 373/DAFTAR/IV/2021 Surat Perjanjian Jual Beli, tertanggal 21 Juni 2021 oleh Notaris Gustiah Rahmawati; SH;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil sebesar Rp.120.000.000,- (setatus duapuluh juta rupiah) ditambah kerugian biaya pendalaman septictank sebesar Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah), dan iuran pelunasan hutang Tergugat II dan Tergugat III di bank sebesar Rp.31.000.000,- (tiga puluh satu juta rupiah) yang apabila dijumlah total kerugian materil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp.152.800.000,- (seratus lima puluh juta delapan ratus ribu rupiah) dan kerugian immaterial immaterial karena dari adanya permasalahan ini mengakibatkan tekanan mental, hilangnya waktu dan tenaga yang mengakibatkan Penggugat terpaksa harus mengeluarkan biaya lain-lain yang apabila dinominalkan sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum sita jaminan (*coservatoir beslag*) terhadap tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Pondok Jaya dengan luas 628 M², Surat Ukur No. 21/Pondok Jaya/2010 tanggal 12-05-2010 yang terdaftar atas nama Eka Fuadi (Tergugat II) dan Sri Dharmashanti Dharmari (Tergugat III) yang terletak di Jalan Pule, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 05, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung Kota Depok Jawa Barat;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat melakukan upaya hukum berupa banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Halaman 9 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang dihitung sejak putusan dalam perkara ini dapat dijalankan;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat I, tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 24 Oktober 2022, relaas panggilan sidang secara umum melalui media masa koran tanggal 30 November 2022, relaas panggilan sidang secara umum melalui Kantor Walikota Depok tanggal 10 Februari 2023, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Tergugat III juga tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 4 November 2022, relaas panggilan sidang tanggal 8 Desember 2022, relaas panggilan sidang secara umum melalui media masa koran tanggal 17 Januari 2023, relaas panggilan sidang secara umum melalui Kantor Walikota Depok tanggal 10 Februari 2023, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 130 HIR, Hakim wajib mendamaikan Para Pihak yang berperkara. Berpedoman kepada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan dan apabila Para Pihak tidak bisa menentukan Mediator maka Pengadilan dalam hal ini Majelis Hakim dapat menunjuk seorang Hakim Mediator untuk mendamaikan Para Pihak berperkara dan atas permintaan Para Pihak yang berperkara Majelis Hakim telah menunjuk Sdr. Yosep Reinhard Marulitua, S.H., Non-Hakim pada Pengadilan Negeri Depok sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Mediator tanggal 16 Maret 2023, upaya perdamaian tidak berhasil;

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

Halaman 10 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat II mengajukan jawabannya tanggal 6 April 2023, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI

Untuk dan atas nama Tergugat II Konpensasi, bersama ini disampaikan jawaban atas gugatan Penggugat sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI.

a GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBELIUM*)

1. Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas. Bahwa pada awal gugatannya penggugat mendasarkan gugatannya kepada perjanjian jual beli tanah dan bangunan yakni dengan mendasarkan kepada Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I yang mana Perjanjian tersebut telah di Warmeking oleh Notaris Gustiah Rahmawati, SH (Tergugat IV). Dalil- dalil gugatan Penggugat pada gugatannya angka 1, 2, 3, 4, 5, 6 yang bila berdasarkan uraian dalil- dalil Penggugat ini semestinya gugatan Penggugat adalah gugatan Wanprestasi, dikarenakan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 Juni 2021, namun justru pada dalil gugatan Penggugat yang lain yakni pada angka 10, 11, 12, 13,14 Penggugat kemudian mendalilkan gugatannya sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dan Para Tergugat di dalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat menimbulkan kerugian bagi Penggugat; Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat ini sangat kabur dan tidak jelas (*obscurlibelium*), gugatan Penggugat sangat kabur dan membingungkan apakah merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau gugatan wanprestasi, oleh karenanya Tergugat II mohon agar gugatan Penggugat ini ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima;

b GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN BERTENTANGAN DENGAN HUKUM UMUM

Bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya kepada perjanjian jual beli tanah dan bangunan yakni dengan mendasarkan kepada Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I yang Perjanjian tersebut telah di Warmeking oleh Notaris Gustiah Rahmawati, SH (Tergugat IV) sebagaimana terurai pada gugatan angka 1, 2, 3, 4, 5, 6;

Halaman 11 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



2. Bahwa dalam Surat Perjanjian Jual Beli lahan dan bangunan, tertanggal 21 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I, yang menjadi objek jual beli adalah lahan milik Tergugat II dan III bukan lahan milik pihak penjual (Tergugat I). Bahwa lahan tersebut belum pernah di jual secara sah sesuai aturan hukum jual beli oleh Tergugat II kepada Pihak Penjual (Tergugat I), dan termasuk bangunan yang di perjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I, justru dibangun dilahan milik Tergugat II, yang belum pernah dimintakan ijin atau persetujuan untuk membangun rumah tersebut kepada Tergugat II;

Jadi Perjanjian Jual Beli lahan dan bangunan tertanggal 21 Juni 2021, adalah perjanjian yang cacat hukum formil dan materil, karena objek lahan yang diperjualbelikan bukan lahan milik Penjual dan bangunan yang di perjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I, dibangun dilahan milik Tergugat II, yang belum pernah dimintakan ijin atau persetujuan untuk membangun rumah tersebut kepada Tergugat II, bahwa oleh karenanya Tergugat II mohon agar gugatan Penggugat ini ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

Bersama ini perkenankan kami menyampaikan tanggapan dalam pokok perkara sebagai berikut:

1. Tanggapan Tergugat II pada dalil gugatan Penggugat pada angka 1 dan 2, Bahwa Tergugat II bukan sebagai pihak yang ikut atau terlibat dalam perjanjian Surat Perjanjian Jual Beli lahan dan bangunan tertanggal 21 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa Tergugat II tidak tahu menahu tentang adanya Surat Perjanjian Jual Beli lahan dan bangunan tertanggal 21 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I;

2. Tanggapan Tergugat II pada dalil gugatan Penggugat pada angka 3 dan 4, Bahwa benar lokasi lahan dan bangunan yang yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I berada di Perumahan AZZAIRA VILLAGE, yang berlokasi diareal lahan Sertifikat Hak Milik No. 888/Pondok Jaya dengan luas 628 m2, Surat Ukur No. 21/ Pondok Jaya/2010/ tgl 12-05-2010 yang terdadar atas nama Eka Fuadi (Tergugat II) dan Sri Dharmashanti (Tergugat III);

Bahwa lahan sertifikat No.888 tersebut merupakan milik bersama antara Tergugat II dan Tergugat III, lahan tersebut belum pernah dijual secara sah menurut aturan hukum jual beli, oleh Tergugat II dan III kepada pengembang Perumahan AZZAIRA VILLAGE bernama Yudi Hermawan



(Tergugat I), dan SHM tersebut hingga saat ini masih tercatat sah atas nama pemiliknya Tergugat II dan III;

Bahwa Penggugat tadinya bila hendak membeli rumah tinggal semestinya tidak hanya percaya dengan tawaran iklan jual beli rumah, tawaran harga rumah murah dan bujuk rayu dari pengembang sebagaimana yang dilakukan pengembang Perumahan AZZAIRA VILLAGE, seharusnya yang terpenting adalah memastikan lebih dahulu legalitas status kepemilikan objek tanah yang hendak dibeli, apakah sudah merupakan milik pengembang atau masih milik orang lain, agar tidak menjadi korban penipuan dari pengembang Perumahan AZZAIRA VILLAGE yang tidak bertanggungjawab seperti yang dilakukan oleh Tergugat I (Yudi Hermawan) seperti saat ini;

3. Tanggapan Tergugat II pada dalil gugatan angka 5 dan 6, Bahwa Tergugat II tidak tahu menahu tentang Surat Perjanjian Jual Beli lahan dan bangunan tertanggal 21 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa Tergugat II bukan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut;

4. Tanggapan Tergugat pada dalil angka 7 Gugatan, Bahwa memang benar bahwa Sertifikat Hak Milik No. 888/Pondok Jaya yang terdadar atas nama Eka Fuadi (Tergugat II) dan Sri Dharmashanti (Tergugat III) pernah diagunkan ke Bank Mandiri, karena pada saat itu suami dari Tergugat III, sedang membutuhkan tambahan modal kerja karena sedang memiliki project di PT. Telkom Indonesia, namun hal tersebut samasekali tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum yang dialami oleh Penggugat yang uangnya dibawa kabur oleh pengembang Perumahan AZZAIRA VILLAGE yang tidak bertanggungjawab;

Bahwa justru lahan SHM No.888 milik Tergugat II dan III yang pada saat itu surat Sertifikatnya sedang di agunkan di Bank Mandiri tersebut, tanpa seijin dan sepengetahuan dari Tergugat II lahannya oleh Tergugat I telah di kavling- kavling dan dibuat beberapa pondasi unit rumah, kemudian lahan dan bangunan yang dikenal dengan nama Perumahan AZZAIRA VILLAGE tersebut ditawarkan oleh Tergugat I ke para calon pembeli termasuk kepada Penggugat. Semua perbuatan yang dilakukan Tergugat I ini, dilakukan tanpa ijin dan sepengetahuan dari Tergugat II selaku pemilik lahan tersebut;

Perbuatan Tergugat I dengan cara membuat beberapa pondasi unit rumah dilahan milik Tergugat II, lalu kemudian lahan dan bangunan tersebut ditawarkan oleh Tergugat I ke calon pembeli, bahkan sampai ada yang dibuatkan perjanjian jual beli tanah dan bangunan tgl 21 Juni 2021 antara

Halaman 13 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Penggugat dengan Tergugat I (Yudi Hermawan) adalah merupakan bentuk perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat II, karena lahan milik Tergugat II tersebut belum pernah dijual secara sah menurut aturan hukum jual beli kepada Tergugat I, dan status kepemilikan lahan tersebut masih merupakan milik sah dari Tergugat II dan Tergugat III;

5. Tanggapan Tergugat pada dalil gugatan angka 8, Bahwa benar pada saat menjaminkan SHM No. 888, milik Tergugat II dan III di Bank Mandiri, pada saat itu Tergugat II dan III dalam posisi kesulitan melunasi kewajiban ke Bank Mandiri, dan Pihak Bank Mandiri telah memberikan peringatan terakhir kepada Debitur yang mengambil pinjaman modal kerja ke Bank Mandiri, bahwa SHM No.888 milik Tergugat II dan III akan di sita dan akan dilelang oleh Pihak Bank Mandiri bila hutang- hutangnya di Bank Mandiri tidak segera di bayarkan;

Bahwa Tergugat II kemudian menginformasikan permasalahan tersebut kepada konsumen Perumahan AZZAIRA VILLAGE, bahwa kemudian para konsumen berinisiatif mengumpulkan dana dan membantu agar SHM yang telah dijadikan agunan di Bank Mandiri bisa tarik kembali agar tindakan penyitaan dan lelang atas SHM No. 888 tidak dilakukan oleh Bank Mandiri. Bahwa berapa besar dana yang dikumpulkan oleh setiap para konsumen, dibukukan dan tercatat dengan rapi, dan bila para konsumen ingin dana talangan yang telah dipergunakan untuk menarik SHM dari Bank Mandiri minta dikembalikan kepada Para Konsumen maka Tergugat II selaku pemilik lahan SHM tentu akan bersedia mengembalikannya dana talangan tersebut kepada konsumen;

6. Tanggapan Tergugat pada dalil gugatan angka 9, Bahwa dalil Penggugat pada angka 9 yang menyatakan "...selanjutnya Tergugat II akan mengambil alih membangun namun dengan syarat Penggugat harus menambah uang sebesar Rp.1000.000,- per meter ..." adalah dalil yang tidak mengandung kebenaran dan bisa menyesatkan. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah bahwa inisiatif atau usulan agar pengalihan pembangunan bangunan perumahan AZZAIRA VILLAGE, yang ditinggal belum selesai dan terbengkalai oleh pengembangnya Yudi Hermawan (Tergugat I) justru usulan pengalihan pembangunan bangunan dialihkan kepada Sdr Hidayatulah bukan kepada Tergugat II, Inisiatif tersebut berasal dari Para Konsumen termasuk Penggugat, ini secara nyata termuat dalam Surat Pernyataan Para Konsumen tgl 14 Agustus 2021;

7. Tanggapan Tergugat pada dalil gugatan pada angka 9,10, 11, 12, 13,14 da 15. Bahwa dalil Penggugat pada angka 10 yang menyatakan

Halaman 14 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



"...Saudara Eka Fuadi (Tergugat II dan Sri Dharmashanti Dhamiri (Tergugat III) selaku pemilik tanah sekaligus pihak yang mengambilalih proyek pembangunan rumah yang meminta Penggugat untuk menambah uang jika Penggugat ingin rumah diselesaikan atau mengembalikan uang yang hanya dihitung harga bangunan yang ditentukan semena-mena oleh Sdr Eka Fuadi adalah bentuk perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat baik secara materil dan immaterial". Bahwa dalil Penggugat ini tidak mengandung kebenaran dan menyesatkan. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah bahwa benar lahan dan bangunan yang dibeli oleh konsumen termasuk oleh Penggugat dari Pengembangnya bernama Yudi Hermawan (Tergugat I), lahan perumahan AZZAIRA VILLAGE tersebut belum pernah dibebaskan atau dibeli menurut aturan hukum jual beli tanah oleh pengembangnya dari Tergugat II selaku pemilik lahan. Bahwa kemudian inisiatif atau usulan agar pengalihan pembangunan bangunan perumahan AZZAIRA VILLAGE, yang ditinggal masih belum selesai dan terbengkalai oleh pengembangnya Yudi Hermawan (Tergugat I) justru usulan pengalihan pembangunan bangunan dialihkan kepada Sdr Hidayatulah bukan kepada Tergugat II, ini secara nyata termuat dalam Surat Pernyataan Para Konsumen perumahan AZZAIRA VILLAGE tgl 14 Agustus 2021;

Bahwa Tergugat II menolak dan membantah secara tegas dalil Penggugat, pada angka 9,10, 11, 12, 13,14 da 15 yang mendalilkan Tergugat II dikualifikasikan sebagai salah satu pihak yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;

8. Tanggapan Tergugat pada dalil gugatan angka 16, 17, 18, 19, 20, Bahwa Tergugat II menolak secara tegas, bila Penggugat mengikutsertakan dan ikut membebankan Tergugat II untuk ikut bertanggungjawab atas kerugian- kerugian yang dialami Penggugat. Bahwa sangat jelas dan terang bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah diakibatkan karena perbuatan dan kesalahan Penggugat sendiri yang tidak teliti dan tidak cermat dalam membeli lahan dan bangunan, yang terpengaruh dan percaya kepada tawaran iklan, harga murah dari pengembang yang tidak bertanggungjawab, semestinya Penggugat justru mengejar dan meminta pertanggungjawaban hukum kepada pengembang Tergugat I sebagaimana yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I yang mana Perjanjian tersebut telah di Warmeking oleh Notaris Gustiah Rahmawati, SH (Tergugat IV);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sangat berlebihan dan tidak berdasar hukum bila Penggugat meminta dan membebankan tanggungjawab hukum kepada Tergugat II, yang justru sebagai pihak yang sangat di rugikan atas perjanjian jual beli lahan dan bangunan tgl 21 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I (Yudi Hermawan);

II. DALAM REKONPENSI.

Bersama ini kami Tergugat II sekaligus sebagai Penggugat Rekonvensi mohon agar dalil- dalil yang telah kami disampaikan dalam Jawaban konpensi tetap dianggap sebagai satu kesatuan dengan gugatan rekonpensi ini. Bahwa gugatan rekonpensi ini diajukan dengan alasan hukum sebagai berikut:

9. Bahwa Penggugat Rekonpensi merupakan pemilik yang sah atas lahan Sertifikat Hak Milik No. 888/Pondok Jaya dengan luas 628 m2, Surat Ukur No. 21/ Pondok Jaya/2010/ tgl 12-05-2010 yang terdaftar atas nama Eka Fuadi (Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II) dan Sri Dharmashanti (Turut Tergugat Rekonpensi/ Tergugat III), hal ini sebagaimana diakui sendiri oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat dalam gugatan konpensinya;

10. Bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat terbukti telah membuat dan menandatangani perjanjian jual beli tanah dan bangunan tertanggal 21 Juni 2021 antara Tergugat Rekonpensi/Penggugat dengan Tergugat Rekonpensi II/Tergugat I (Yudi Hermawan), yang lahan perumahan AZZAIRA VILLAGE berlokasi di lahan Sertifikat Hak Milik No. 888/Pondok Jaya dengan luas 628 m2, Surat Ukur No. 21/ Pondok Jaya/2010/ tgl 12-05-2010 yang terdaftar atas nama Eka Fuadi (Penggugat Rekonpensi) dan Sri Dharmashanti (Turut Tergugat Rekonpensi);

11. Bahwa lahan Sertifikat Hak Milik No. 888/Pondok Jaya yang terdaftar atas nama Eka Fuadi (Penggugat Rekonpensi) dan Sri Dharmashanti (Turut Tergugat Rekonpensi) tersebut belum pernah di jual oleh Penggugat Rekonpensi selaku pemilik yang sah kepada pengembang perumahan AZZAIRA VILLAGE sdr Yudi Hermawan (Tergugat Rekonpensi II) dan maupun kepada Tergugat Rekonpensi;

12. Bahwa Penggugat Rekonpensi tidak tahu menahu dan bukan sebagai pihak dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan tgl 21 Juni 2021 yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat dengan Tergugat Rekonpensi II (Yudi Hermawan);

13. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi yang membangun bangunan rumah di tanah milik Tergugat II, tanpa seijin atau persetujuan dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat II selaku pemilik yang sah atas lahan tersebut, adalah sangat merugikan Penggugat

Halaman 16 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Rekonpensi/Tergugat II, karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan milik Penggugat tersebut;

14. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi yang membangun bangunan rumah dilahan milik Tergugat II dan membuat perjanjian jual beli lahan dan bangunan tgl 21 Juni 2021, tanpa seijin atau persetujuan dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat II selaku pemilik yang sah atas lahan tersebut adalah jelas- jelas merupakan sebuah bentuk Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata dikarenakan Penggugat Rekonpensi menjadi tidak dapat mempergunakan lahan milik Penggugat tersebut;

15. Bahwa bentuk kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah bahwa Penggugat menjadi tidak dapat mempergunakan lahan milik Penggugat sendiri seluas 62 m2 yang di atasnya telah di buat bangunan rumah seluas 45 m2, oleh Tergugat Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi yang dikenal sebagai kawasan Perumahan AZZAIRA VILLAGE dan dibuatkan perjanjian jual beli lahan dan bangunan tgl 21 Juni 2021, yang mana lahan Perumahan AZZAIRA VILLAGE masih merupakan bagian tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 888/Pondok Jaya dengan luas 628 m2, Surat Ukur No. 21/ Pondok Jaya/2010/ tgl 12-05-2010 yang terdaftar atas nama Eka Fuadi (Penggugat Rekonpensi) dan Sri Dharmashanti (Turut Tergugat Rekonpensi);

16. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II tersebut, Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian material karena harus membayar biaya- biaya yang tidak semestinya diantaranya: biaya pengacara, biaya persidangan di Pengadilan Negeri Depok. Bahwa kerugian Material Penggugat Rekonpensi ini bila ditaksir adalah berjumlah Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

17. Bahwa selain mengalami kerugian material Penggugat Rekonpensi juga tentunya mengalami kerugian immaterial karena dengan perkara ini waktu Penggugat Rekonpensi menjadi terbuang dan tersita, pikiran yang menjadi tidak tenang, dan nama baik menjadi tercemar yang bila di kompensasikan secara materil adalah wajar bila ditaksir senilai Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

III. PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Halaman 17 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. DALAM KONPESI.

a. EKSEPSI.

1. Mengabulkan Permohonan Eksepsi dari Tergugat II.

b. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

B. DALAM REKONPENSII.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik No. 888/Pondok Jaya dengan luas 628 m², Surat Ukur No. 21/ Pondok Jaya/2010/ tgl 12-05-2010 yang terdadar atas nama Eka Fuadi (Penggugat Rekonpensi/Tergugat II) dan Sri Dharmashanti (Turut Tergugat Rekonpensi/Tergugat III);
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat telah merugikan Penggugat Rekonpensi sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;
4. Menyatakan batal demi hukum Surat Perjanjian Jual Beli lahan dan bangunan tertanggal 21 Juni 2021 antara Tergugat Rekonpensi/Tergugat dan Tergugat II Rekonpensi/Tergugat I;
5. Memerintahkan agar Tergugat Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi segera merobohkan dan mengosongkan sendiri bangunan rumah seluas 45m², berdiri diareal lahan seluas 62 m², yang masih bagian dari lahan Sertifikat Hak Milik No. 888/Pondok Jaya dengan luas 628 m², Surat Ukur No. 21/ Pondok Jaya/2010/ tgl 12-05-2010 yang terdadar atas nama Eka Fuadi (Penggugat Rekonpensi) dan Sri Dharmashanti (Turut Tergugat Rekonpensi);
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi secara tanggungrenteng untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi dengan perincian:
 - Kerugian Materil yakni biaya pengacara, biaya persidangan di Pengadilan Negeri Depok, biaya transportasi bila ditaksir adalah berjumlah Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian immaterial karena waktu yang terbuang dan tersita, pikiran yang menjadi tidak tenang, dan nama baik menjadi tercemar yang bila di kompensasikan secara materil adalah wajar bila ditaksir Rp.1.000.000.000.- (satu miliar rupiah);

Halaman 18 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada perlawanan verzet, banding, dan kasasi;

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi dan Tergugat II Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bilamana Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat IV mengajukan jawabannya tanggal 6 April 2023, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Dalam Kompensi

Eksepsi

I. Gugatan *Error In Persona*

Bahwa Penggugat Salah Sasaran/Error in Persona dalam menyampaikan gugatannya, pada tanggal 21 Juni 2021 Penggugat melakukan pengurusan waarmerking, Waarmerking seperti yang kita pahami adalah proses pendaftaran/register dokumen bawah tangan di buku khusus yang dibuat oleh Notaris, yang mana dokumen tersebut sudah dibuat dan ditandatangani oleh Pihak/Para Pihak sebelumnya, sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN, "membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus" ini menjelaskan bahwa notaris dalam hal ini hanya mendaftarkan surat tersebut ke dalam buku waarmerking mengenai adanya surat tersebut, tetapi tidak pada isi atau pihak yang menandatangani ataupun keabsahan tanda tangannya;

Maka dengan demikian telah nyata bahwa gugatan *error ini Persona* karena Penggugat Salah paham dalam menyampaikan gugatannya maka telah mengandung cacat yuridis karena tidak memenuhi persyaratan formal, oleh karena itu tergugat memohon kepada majelis Hakim Yang Mulia agar Surat Gugatan ini dalam perkara Nomor : 300/Pdt.G/2022/PN.DPK ini dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*)/dapat dibatalkan atau dapat dikembalikan;

II. Gugatan Penggugat Cacat Formal yaitu kabur atau *Obscuur Libel*

1. Bahwa kontruksi gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun di dalam posita (uraian gugatan) dalil-dalil yang dikemukakan sebenarnya lebih tepat kalau gugatan

Halaman 19 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Penggugat adalah gugatan Wanprestasi, hal ini dapat dilihat di dalam uraian gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) 2 (dua) dimana timbulnya permasalahan ini diawali adanya Surat Kesepakatan/Perjanjian tertanggal 21 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I yang ditandatangani dan diwarmeking di kantor Tergugat IV;

2. Bahwa antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ada persamaan dan berbedaan;

- persamaannya sama-sama dapat diajukan tuntutan ganti rugi;
- dalam wasprestasi tuntutan ganti rugi harus membutuhkan pernyataan lalai;
- dalam Perbuatan Melawan Hukum tuntutan ganti rugi tidak perlu adanya pernyataan lalai;
- Perbedaannya:
 - a. bahwa seseorang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi / ingkar janji apabila ia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain, maka tidak akan ada wanprestasi/ingkar janji bilamana tidak ada perjanjian sebelumnya;
 - b. sedangkan seseorang dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila perbuatannya bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum atau bertentangan dengan kesusilaan;
 - c. Wanprestasi di atur dalam pasal 1243 KHUPerdata timbul akibat adanya persetujuan sedangkan Perbuatan Melawan Hukum di atur dalam pasal 1365 KUHPerdata timbul akibat adanya perbuatan seseorang;

Sedangkan Wanprestasi

Yang dimaksud dengan Wanprestasi adalah istilah yang diambil dari bahasa Belanda *wanprestatie* dengan arti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Berdasarkan arti dalam KBBI, wanprestasi adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian;

Wanprestasi berarti kegagalan dalam memenuhi prestasi yang sudah ditetapkan. Prestasi merupakan suatu hal yang dapat dituntut. Dalam sebuah perjanjian, umumnya ada satu pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain;

Berdasarkan [Pasal 1234 KUH Perdata](#), prestasi yang dituntut umumnya berupa tiga hal, yakni memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu;

Halaman 20 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Seperti yang sudah disebutkan, kegagalan dalam memenuhi prestasi disebut wanprestasi. Kemudian, ketentuan atau dasar hukum wanprestasi dimuat dalam KUH Perdata;

Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Sedangkan Perbuatan Melawan Hukum

Ketentuan terkait perbuatan melawan hukum tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi:

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) diatur dalam ps. 1365 sampai dengan ps.1380 KUHP. Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian (ps. 1365 KUHP);

3. Bahwa berdasarkan alasan dan dasar hukum di atas, maka gugatan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat di gabungkan dengan gugatan Wanprestasi, oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sementara dalil-dalil dalam posita adalah dalil wasprestasi, sehingga gugatan yang demikian adalah gugatan yang cacat formal yaitu kabur atau *Obscuur Libel*;

III. TIDAK TERDAPAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa perlu Tergugat IV jelaskan sekali lagi, Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN);

2. Bahwa Kewenangan notaris lebih lanjut diuraikan di Pasal 15 UUJN, yaitu sebagai berikut:

- Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang

Halaman 21 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang;

- Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam daftar buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat Akta risalah lelang;
3. Bahwa Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
4. Bila kita lihat kewenangan notaris lainnya sebagaimana tercantum pada Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN, kewenangan tersebut kita kenal dengan istilah waarmeding atau disebut juga Verklaring van Visum. Untuk waarmeding, seseorang memberikan kepada notaris akta di bawah tangan yang sudah ditandatangani;
5. Bahwa dalam hal ini notaris tidak lain hanya dapat memberi waarmeding yang disebut oleh De Bruyn verklaring van visum dan yang hanya memberi tanggal pasti atau date certain. Waarmeding secara demikian tidak mengatakan sesuatu mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta. Dikarenakan akta tersebut hanya didaftarkan di kantor notaris, maka tentu saja tanggung jawab notaris terhadap akta di bawah tangan yang di waarmeding tidak sebesar terhadap akta otentik yang di bawahnya;



6. Kewenangan waarmeding dapat dilihat di Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN. A.A. Andi Prajitno mengatakan Pencatatan (waarmeding) mempunyai arti akta di bawah tangan yang dicatatkan, didaftar pada protokol kantor notaris. Akta tersebut sudah sempurna atau sudah selesai, sudah ada tanda tangan pihak(-pihak) dalam akta dan kemungkinan tanggal selesainya akta tersebut jauh sebelum tanggal didaftarkan / diwaarmeding;
7. Bahwa A.A. Andi Prajitno menjelaskan lebih lanjut bahwa pada waarmeding, notaris tidak bertanggung jawab terhadap kebenaran isi akta maupun surrogaat (tanda tangan / cap empujari) pada akta tersebut, yang dipertanggungjawabkan hanya keberadaan akta tersebut dan diakui sejak didaftar dalam protokol kantor notaris. Akta tersebut didaftar dengan cara dibubuhi tanda tangan dan cap/stempel jabatan notaris serta nomor protokol notaris;
8. Bahwa Tanggung jawab notaris dalam waarmeding hanya mendaftarkan surat tersebut ke dalam buku waarmeding mengenai adanya surat tersebut, tetapi tidak pada isi atau pihak yang menandatangani ataupun keabsahan tanda tangannya. Pasal 15 angka 2 huruf b UUJN menjelaskan bahwa wewenang notaris untuk mendaftarkan surat di bawah tangan dan mencatatnya dalam buku khusus. Buku khusus tersebut biasa disebut buku daftar surat di bawah tangan;
9. Bahwa Fungsi dari waarmeding adalah agar adanya pengetahuan mengenai surat atau perjanjian tersebut oleh pihak lain. Hal ini terjadi atas dasar meminimalisir wanprestasi atau penolakan pernyataan dari salah satu pihak. Hak dan kewajiban para pihak sudah ada pada saat para pihak menandatangani perjanjian atau surat di bawah tangan, bukan pada saat didaftarkan notaris;
10. Bahwa Tanggung jawab Notaris hanya memastikan para pihak menyepakati perjanjian pada tanggal yang dicantumkan dalam surat yang didaftar dalam buku daftar surat di bawah tangan, tetapi tidak pada isi atau pihak yang menandatangani ataupun keabsahan tanda tangannya. Pasal 15 angka 2 huruf b UUJN menjelaskan bahwa wewenang notaris untuk mendaftarkan surat di bawah tangan dan mencatatnya dalam buku khusus. Buku khusus tersebut biasa disebut buku daftar surat di bawah tangan; Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, gugatan Penggugat adalah tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), karena TIDAK ADA TINDAKAN-



TINDAKAN TERGUGAT yang telah memenuhi dua unsur perbuatan melawan hukum tersebut TIDAK MASUK UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Padahal dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas dan tegas. Oleh karena gugatan Penggugat kabur, maka tidak berlebihan apabila Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;

IV. Somasi dalam Wanprestasi apabila belum dilakukan maka Gugatan ini Prematur

Somasi ini Penting dalam Wanprestasi, Apabila pihak debitur melakukan wanprestasi, pihak kreditur umumnya memberikan surat perintah atau peringatan yang menerangkan bahwa pihak/debitur telah melalaikan kewajibannya. Surat ini dikenal dengan surat somasi;

Terkait somasi, ketentuan [Pasal 1238 KUH Perdata](#) menerangkan bawa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Jonaedi Efendi dalam Kamus Istilah Hukum Populer menilai somasi merupakan langkah efektif untuk menyelesaikan sengketa sebelum pengajuan perkara ke pengadilan dilakukan. [Somasi](#) bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada calon tergugat untuk berbuat atau menghentikan suatu perbuatan yang dituntut;

Dan klien kami belum pernah di SOMASI oleh Penggugat sehingga Gugatan ini Prematur;

V. Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking

Suatu akta di bawah tangan untuk dapat menjadi bukti yang sempurna dan lengkap dari permulaan bukti tertulis itu masih harus dilengkapi dengan alat-alat bukti lainnya, oleh karena itu dikatakan bahwa akta di bawah tangan itu merupakan bukti tertulis (*begin van schriftelijk bewijs*). Dalam hal ini akan difokuskan pada kajian akta di bawah tangan yang dikuatkan melalui waarmerking (register);

“Waarmerking” hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan sedangkan pada legalisasi tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi, sedangkan untuk waarmerking, pada saat diwaarmerking, surat itu sudah ditandatangani oleh yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan. Jadi yang memberikan waarmeding tidak mengetahui dan karena itu tidak mengesahkan tentang tanda tangannya”;

Kelemahan surat di bawah tangan yang didaftarkan ke notaris adalah notaris tidak mengetahui atas isi surat di bawah tangan tersebut dan surat tersebut bukan bertujuan untuk suatu tindak kejahatan tertentu. Notaris hanya berwenang mendaftarkan surat tersebut tanpa melihat atau meminta keterangan yang jelas untuk isi surat tersebut. Seperti pada Putusan Nomor 635/Pdt.G/2013/PN.Mdn, bahwa Notaris dalam hal ini tidak diharuskan memeriksa isi surat tersebut dan Notaris menjadi Turut Tergugat/Tergugat. Perbuatan hukum yang dilakukan Notaris tidaklah salah, dikarenakan Notaris hanya tunduk pada Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b, Notaris dalam jabatannya berwenang pula membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Di dalam Undang-undang tersebut tidak dijelaskan bahwa Notaris harus memeriksa isi, dan memanggil kedua belah pihak untuk pertanggung jawaban isi dalam surat di bawah tangan tersebut;

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga tidak menjelaskan kekuatan serta kedudukan surat di bawah tangan yang dibukukan oleh notaris tersebut, namun di dalam isi Putusan Nomor: 635/Pdt.G/2013/PN.Mdn, bahwa surat di bawah tangan yang didaftarkan oleh notaris dijadikan alat bukti yang kekuatan hukumnya sama dengan sertifikat hak milik, dan putusan menyebutkan bahwa akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh penggugat dinyatakan sah dan berkekuatan hukum. Kekuatan alat bukti tersebut sama kuatnya dengan Sertifikat Hak Milik, namun di dalam pembuatan surat tersebut perlu diteliti kembali agar tidak bertentangan dengan pasal 1320 KUHPperdata;

Waarmeding sendiri kalau dilihat secara yuridis, sebenarnya hanya merupakan tindakan hukum Notaris atau pejabat umum lainnya yang berwenang menurut undang-undang, untuk mencatat dan mendaftarkan surat di bawah tangan yang telah dibuat oleh para pihak dalam buku khusus untuk itu sesuai dengan urutan yang ada. Jadi waarmeding tidak menyatakan kebenaran penanggalan penandatanganan dan kebenaran isi dari surat di bawah tangan tersebut menurut hukum untuk surat di bawah tangan kekuatan pembuktiannya akan sangat tergantung pada kebenaran atas pengakuan atau penyangkalan para pihak atas isi dari akta dan masing-masing tanda tangannya;

Apabila suatu akta di bawah tangan diakui isi dan tandatangannya oleh masing masing pihak maka kekuatan pembuktiannya hampir sama dengan

Halaman 25 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



akta otentik, bedanya terletak pada kekuatan pembuktian lahir, yang tidak secara otomatis dimiliki oleh akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan ini seperti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1880 KUHPerdara tidak akan dapat mempunyai kekuatan pembuktian lahir terhadap pihak ketiga terkecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut Peraturan Perundang-undangan atau sejak hari meninggalnya si penandatangan atau salah seorang penandatangan atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pegawai umum, atau sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang terhadap siapa akta itu dipergunakan; Surat di bawah tangan yang telah didaftar /waarmerking tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan sebagai suatu alat bukti terhadap pihak ketiga, akan tetapi untuk pihak pertama dan pihak kedua dapat dijadikan sebagai alat bukti sepanjang para pihak mengakui tandatangan dan isi akta tersebut, untuk surat di bawah tangan tidak sama sekali mempunyai pengaruh terhadap kekuatannya karena Notaris hanya memberi nomor dan membukukannya saja. Berkaitan dengan akta di bawah tangan yang telah didaftarkan (waarmerking) oleh Notaris, kekuatan terhadap pembuktiannya sama saja dengan akta di bawah tangan yang tidak didaftarkan artinya sekalipun ada cap jabatan dan tanda tangan oleh Notaris terhadap akta di bawah tangan itu tidak mempengaruhi kekuatan hukum terhadap pembuktian. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, orang terhadap siapa akta di bawah tangan itu digunakan diwajibkan membenarkan atau memungkiri tandatangannya, sedangkan bagi ahli warisnyacukuphanya menerangkan bahwa ahli waris tidak kenal akan tandatangan tersebut. Dalam hal tanda tangan itu dipungkiri, maka hakim harus memerintahkan agar kebenaran surat itu diperiksa. Apabila tandatangan diakui oleh yang bersangkutan, maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan dan menjadi bukti sempurna. Isi pernyataan dalam akta di bawah tangan itu tidak dapat lagi disangkal, oleh karena tanda tangan pada akta di bawah tangan itu telah diakui oleh yang bersangkutan; Pasal 285 RBg mengatakan pula bahwa akta itu menjadi bukti juga dari apa yang tertulis didalamnya sebagai "suatu pemberitahuan belaka" sepanjang ada hubungannya secara langsung dengan isi dari akta itu. Di dalam Staatblad 1867 No. 29 dimuat suatu peraturan tentang akta di bawah tangan menyatakan sebagai berikut: "Sebagai surat surat di bawah tangan dipandangnya akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan surat- surat

Halaman 26 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



register, catatan-catatan mengenai rumah tangga dan lain lain tulisan, yang dibuat tidak dengan memakai perantara seorang pegawai umum”;
Di dalam persidangan bila yang diajukan hanya berupa akta di bawah tangan mengingat kekuatan pembuktiannya yang terbatas, sehingga masih diupayakan alat bukti lain yang mendukungnya sehingga diperoleh bukti lain yang dianggap cukup untuk mencapai kebenaran menurut hukum;
Bagi hakim telah diperoleh kepastian mengenai tanggal, identitas dan terpenuhinya 1320KUHPerdara dari pihak yang mengadakan perjanjian tersebut serta tanda tangan yang dibubuhkan di bawah surat itu benar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum dalam surat tersebut tanpa tekanan atau intervensi. Nilai Kekuatan Pembuktiannya pada akta di bawah tangan melekat kekuatan pembuktian, harus terpenuhi terlebih dahulu syarat formil dan materiil yaitu dibuat sekurang-kurangnya 2 (dua) pihak tanpa campur tangan pejabat yang berwenang, ditandatangani pembuat dan para pihak yang membuatnya, dan Isi dan tanda tangan diakui dan saat ini TERGUGAT I tidak pernah hadir dan Perjanjian tersebut belum diakui oleh TERGUGAT I;

Sehingga bukti yang di berikan Penggugat belum termasuk BUKTI yang KUAT karena harus di akui dulu oleh Tergugat 1;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Hal-hal yang telah di uraikan dalam eksepsi mohon dianggap termasuk pula dan menjadi satu kesatuan dengan Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat Menolak seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti Penggugat kecuali terhadap yang diakui secara tegas tentang kebenarannya;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) menyatakan:
“bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah membuat kesepakatan/perjanjian untuk membeli tanah beserta bangunan pada hari senin tanggal 21 Juni 2021, dimana kesepakatan tersebut dibuat dan diikat dalam sebuah perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang ditandatangani pada 21 Juni 2021 yang pada perjanjian jual beli tersebut telah diwarmeking dibubuhkan cap dan didaftarkan pada Buku Daftar khusus.....dst”;
➤ Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat di atas, pihak Tergugat IV tidak akan menanggapi secara panjang lebar, dan benar bahwa Surat Perjanjian tanggal 21 Juni 2021 di tandatangi dan diwarmeking di Kantor Tergugat IV, namun untuk keseluruhan isi Surat Perjanjian, pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat I yang menentukan tanpa ada campur tangan pihak Tergugat IV;

Bahwa Tergugat IV tidak pernah membuatkan Perjanjian Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat, karena perjanjian tersebut hanya di warmerking dan Tergugat IV juga tidak mengetahui penandatngannya tidak di hadapan Notaris;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) menyatakan: “bahwa penandatngan perjanjian jual beli dan proses warmerking dilakukan pada waktu dan tempat yang sama yakni pada tanggal 21 Juni 2021 bertempat di kantor Notaris Gustiah rahmawati, SH di Jalan Raya Meruyung No.2 Meruyung, kecamatan Limo, Kota Depok Jawa Barat.....dst”;

Bahwa Tergugat IV tidak pernah membuatkan Perjanjian Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat, karena perjanjian tersebut hanya di warmerking dan Tergugat IV juga tidak mengetahui penandatngannya tidak di hadapan Notaris;

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat di atas, pihak Tergugat IV tidak akan menanggapi secara panjang lebar, dan membenarkan bahwa Surat perjanjian Jual Beli tanggal 21 Juni 2021 di tandatngani dan di warmerking di kantor Tergugat IV;

6. Bahwa untuk keseluruhan isi perjanjian dan bagaimana pemenuhan isi Surat Perjanjian tersebut, tentu menjadi tanggung jawab dan menjadi hak dan kewajiban dari Penggugat dengan Tergugat I dalam memenuhi pelaksanaannya sebagai pihak dalam perjanjian, dan bilamana ada timbul wanprestasi dari salah satu pihak itu bukan menjadi tanggung jawab Tergugat IV karena peran dari tergugat IV dalam perjanjian tanggal 21 Juni 2021 tersebut hanya sebatas warmerking, sehingga tidak ada alasan hukum bila dibebani atas kerugian yang diderita oleh salah satu pihak dalam perjanjian;

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 14.3 (empat bekas titik tiga) menyatakan:

“Perbuatan yang dilakukan Tergugat IV adalah memfasilitasi pembuatan perjanjian jual beli dan melakukan warmerking yang dilakukan di kantor Tergugat IV.....dst”;

➤ Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat di atas, pihak Tergugat IV membatah, bahwa tidak benar kalau Tergugat IV memfasilitasi pembuatan Surat Perjanjian Jual Beli, yang menentukan dan memilih kantor Tergugat IV adalah pihak Penggugat dan Tergugat I tanpa campur tangan dan ajakan dari Tergugat IV, semua isi Surat Perjanjian

Halaman 28 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



ditentukan atas kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I, sementara Tergugat IV hanya membubuhkan cap atau warmeking;

- Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 21 Juni 2021 yang dibuat Penggugat dengan Tergugat I di kantor Tergugat IV bukan Akta Jual Beli, kalau Akta Jual Beli sesuai dengan Kode Etik dalam PPAT ada kewajiban PPAT untuk menjelaskan pada para pihak Penjual dan pembeli terhadap isi Akta Jual Beli, karena Surat yang diwarmeking adalah surat perjanjian dan bukan Akta Perjanjian, maka tidak ada kewajiban dari Tergugat IV untuk menjelaskan, karena isi dari Surat Perjanjian sudah ditentukan dan sudah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I sebagai pihak-pihak dalam Surat Perjanjian;
- Bahwa Tergugat IV tidak pernah membuatkan Perjanjian Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat, karena perjanjian tersebut hanya di warmerking dan Tergugat IV juga tidak mengetahui penandatungannya tidak di hadapan Notaris;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, tergugat mohon agar majelis hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Uiet Ontuan Ke Lijke Verktaard*);
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara

Ex aequo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat mengajukan jawabannya tanggal 6 April 2023, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Instansi Turut Tergugat, riwayat tanah sertifikat obyek perkara adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa semula bidang tanah obyek sengketa statusnya adalah Sertipikat Hak Milik No. 888/Pondok Jaya tercatat atas nama 1. EKA

Halaman 29 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FUADI 2. SRI DHARMASHANTI DHAMARI, luas 628 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 21/Pondok Jaya/2010 tanggal 12 Mei 2010, diterbitkan di Kota Depok tanggal 30 Juni 2010, melalui proses Pengakuan Hak Tanah Milik Adat Letter C Desa No. 307 P. 125 S.II, terletak di Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok;

b. Kemudian atas sertipikat *a quo* dilakukan pemecahan sebagian sebanyak 5 (lima) bidang dan diterbitkan:

- SHM No. 7148/Pondok Jaya, Surat Ukur No. 5571/2022, luas 76 M2;
- SHM No. 7149/Pondok Jaya, Surat Ukur No. 5572/2022, luas 58 M2;
- SHM No. 7150/Pondok Jaya, Surat Ukur No. 5573/2022, luas 59 M2;
- SHM No. 7151/Pondok Jaya, Surat Ukur No. 5574/2022, luas 62 M2;
- SHM No. 7152/Pondok Jaya, Surat Ukur No. 5575/2022, luas 60 M2;

sehingga luas Sertipikat Hak Milik No. 888/Pondok Jaya (Sisa) menjadi 313 M2;

c. Selanjutnya terhadap bidang tanah sertipikat *a quo*, dilepaskan untuk jalan seluas 130 M2, sebagaimana surat pernyataan pelepasan hak atas tanah untuk jalan tanggal 5 April 2022, sehingga sisa luasnya menjadi 183 M2;

d. Kemudian atas sertipikat *a quo* dilakukan pemecahan sebagian dan diterbitkan SHM No. 7191/Pondok Jaya, Surat Ukur No. 5598/2022, luas 60 M2, sehingga luas Sertipikat Hak Milik No. 888/Pondok Jaya (Sisa) menjadi 123 M2.

3. Bahwa terhadap penguasaan fisik di lapangan adalah diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok, penguasaan dan pemeliharaan tanda batas tanah adalah kewajiban pemilik tanah sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu Pasal 17, ayat (3), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan";

4. Bahwa penerbitan maupun peralihan hak sertipikat obyek sengketa telah sesuai prosedur dan syarat-syarat sebagaimana ketentuan peraturan yang berlaku serta tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* berkenan memutuskan dengan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Halaman 30 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan repliknya tanggal 25 Mei 2023 dan atas Replik yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi salinan Akta Wanmeking Nomor 373/Daftar/VI/2021, yang dibuat oleh Notaris & PPAT Gustiah Rahmawati, SH, pada tanggal 21 Juni 2021, bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Notaris /PPAT Gustiah Rahmawati, SH, tanggal 21 Juni 2021, bukti P-2;
3. Fotokopi Rekening Koran PT. Bank Mandiri Cabang Pondok Pinang Cinere, periode 21 Juni 2021 atas nama Narulita Susilowati, bukti P-3;
4. Fotokopi Rekening Koran PT. Bank Mandiri Kantor Cabang Jakarta Mampang Imigrasi, periode 23 Juli 2021 atas nama Narulita Susilowati, bukti P-4;
5. Fotokopi Rekening Koran PT. Bank Mandiri Kantor Cabang Jakarta Mampang Imigrasi, periode 29 September 2021 atas nama Narulita Susilowati, bukti P-6;
6. Transkrip Percakapan, bukti P-8;
7. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 14 Agustus 2021, bukti P-9;
8. Fotokopi bukti setoran/transfer/kliring PT. Bank Mandiri, tanggal 30 September 2021, bukti P-10;
9. Foto, bukti P-11;
10. Foto, bukti P-12;
11. Print alamat Zoom Meeting, bukti P-14;
12. Fotokopi Rekening Koran Bank Mandiri atas nama Yongki Rahmadi Syam, Nomor Rekening 117-00-95000819-9 periode 1 sampai dengan 30 September 2021, bukti P-15;
13. Fotokopi Rekening Koran Bank Mandiri atas nama Yongki Rahmadi Syam, bukti P-16;
14. Flashdisk yang berisi rekaman video, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-4, P-6, berupa print out, bukti P-8 berupa transkrip percakapan, P-9, P-10, P-15 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, P-11, P-12 berupa foto, bukti P-17 berupa flesdish;



Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat yaitu:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1011, Kelurahan Pondok Jaya Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Pemegang Hak 1. Eka Fuadi, 2. Sri Dharmashanti Dhamari, bukti T II-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 888, Kelurahan Pondok Jaya Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Pemegang Hak 1. Eka Fuadi, 2. Sri Dharmashanti Dhamari, bukti T II-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 62, Kelurahan Pondok Jaya Kecamatan Bojong gede, Kabupaten Bogor, sekarang Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Pemegang Hak 1. Eka Fuadi, Sri Dharmashanti Dhamari, bukti T II-3;
4. Fotokopi, Sertipikat Hak Milik Nomor 889, Kelurahan Pondok Jaya Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Pemegang Hak 1. Eka Fuadi, 2. Sri Dharmashanti Dhamari, bukti T II-4;
5. Fotokopi tanda terima Nomor 67/X/2021, yang dibuat oleh Notaris/ PPAT Nikmah Nasution, S.H., M.H., M.Kn, pada tanggal 13 Oktober 2021, bukti T II-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Konsumen Perumahan Azzaira Village 7 atas nama Dian Andriyani, Dkk pada tanggal 14 Agustus 2021, bukti T II-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 15 Januari 2022, yang ditanda tangani oleh Hariyanto dan Eka Fuadi, bukti T II-7;
8. Fotokopi Cash Flow Pule, bukti T II-8;
9. Fotokopi Slip Pembayaran Pajak atas nama wajib pajak Eka Fuadi, tanggal 29 Juni 2022, bukti T II-9;
10. Fotokopi Slip Pembayaran Pajak atas nama wajib pajak Eka Fuadi, tanggal 29 Juni 2022, bukti T II-10;
11. Fotokopi Slip Pembayaran Pajak atas nama wajib pajak Eka Fuadi, tanggal 29 Juni 2022, bukti T II-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor SKET-952/PHTB/WPJ.33/KP.0603/ 2022, tanggal 26 Juli 2022 atas nama wajib pajak Eka Fuadi, bukti T II-12;
13. Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor SKET-953/PHTB/WPJ.33/KP.0603/ 2022, tanggal 26 Juli 2022 atas nama wajib pajak Eka Fuadi, bukti T II-3;

Halaman 32 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi Slip Pembayaran Pajak atas nama wajib pajak Eka Fuadi, tanggal 1 Agustus 2022, bukti T II-14;
15. Fotokopi Slip Pembayaran Pajak atas nama wajib pajak Eka Fuadi, tanggal 18 Oktober 2022, bukti T II-15;
16. Fotokopi Slip Pembayaran Pajak atas nama wajib pajak Eka Fuadi, tanggal 20 Desember 2022, bukti T II-16;
17. Fotokopi Slip Pembayaran Pajak atas nama wajib pajak Eka Fuadi, tanggal 20 Februari 2023, bukti T II-17;
18. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 07130, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat, atas nama Pemegang Hak Tuan Rejekieli Gulo, Surat Ukur Nomor 05550/Pondok Jaya/2022, bukti TII-18;
19. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 07148, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat, atas nama Pemegang Hak Nyonya Tri Hartiningsih, Surat Ukur Nomor 05571/Pondok Jaya/2022, bukti TII-19;
20. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 07150, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat, atas nama Pemegang Hak Nona Nadya Anastasya Christanti, Surat Ukur Nomor 05573/Pondok Jaya/2022, bukti TII-20;
21. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 07129, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat, atas nama Pemegang Hak Tuan M Rizki Andriyan, Surat Ukur Nomor 05549/Pondok Jaya/2022, bukti T-II-21;
22. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 07128, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat, atas nama Pemegang Hak Tuan Andri Pratama, Surat Ukur Nomor 05548/Pondok Jaya/2022, bukti TII-22;
23. Fotokopi Lay Out Pecahan Sertifikat dari lahan total 2.191 M2, dipecah menjadi 25 Kavling, bukti TII- 23;
24. Fotokopi Denah Lokasi Unit Rumah di Perumahan Azzaira Village, bukti TII- 24;
25. Print out Bukti Transfer dari Hidayatullah sejumlah Rp100.000.000,00 bukti TII-25;
26. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 07154, atas nama pemegang Hak Nyonya Hilda Ariana, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok Jawa Barat, seluas 63 M2, bukti TII-26;

Halaman 33 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 07152, atas nama pemegang Hak Nyonya Dian Andriyani, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok Jawa Barat, seluas 60 M2, bukti TII-27;

28. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 07123, atas nama pemegang Hak 1. Nyonya Murnizam, 2. Riffa Lismona, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok Jawa Barat, seluas 71 M2, bukti TII-28;

29. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 07191, atas nama pemegang Hak Tuan Aditya Yuda Krisnanto Putra, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok Jawa Barat, seluas 60 M2, bukti TII-29;

30. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 07148, atas nama pemegang Hak Nyonya Tri Hartiningsih, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok Jawa Barat, seluas 76 M2, bukti TII-30;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-1, TII- 2, TII- 3, TII- 4, TII-18, TII-19, TII-20, TII-21 dan TII-22 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Tergugat IV tidak mengajukan alat bukti surat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 888 (sisa luas), Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat atas nama Pemegang Hak 1. Eka Fuadi, 2. Sri Dharmashanti Dhamari, bukti TT-01;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat agar dikemudian hari tidak terjadi kekeliruan dalam pelaksanaan eksekusi, apabila kelak perkaranya telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 150 H.I.R serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 1994, maka untuk memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan, baik mengenai letak, luas dan batas-batasnya, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) terhadap obyek sengketa pada hari Jumat, tanggal 22 September 2023 didapatkan fakta bahwa Objek Pemeriksaan Setempat yaitu berupa sebidang tanah bersertifikat hak milik seluas 62 M2 yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal seluas 45 M2 yang terletak di Perumahan Azzaira Village 7 Blok B2, Jalan Pule, Rukun Tetangga 003,

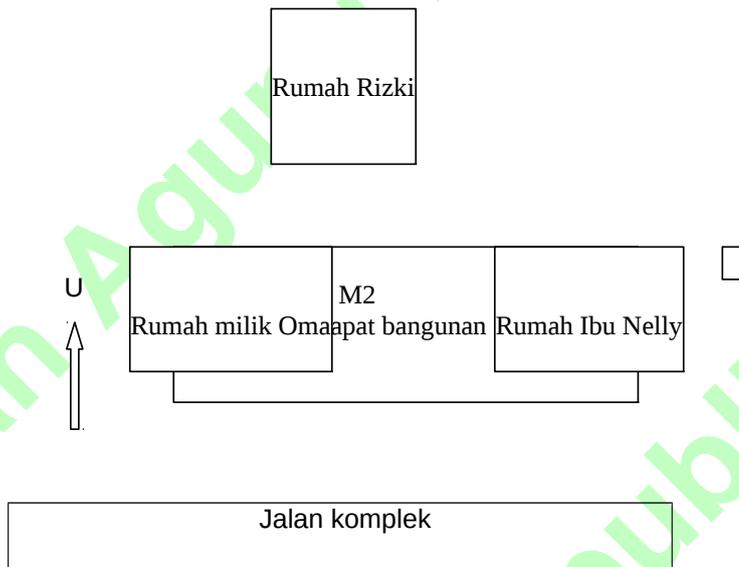
Halaman 34 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rukun Warga 05, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung Kota Depok,
Jawa Barat;



Dengan batas - batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Rumah Rizky;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Rumah Ibu Nelly;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Rumah Oma;

Kuasa Penggugat menerangkan bahwa obyek rumah tersebut hingga saat ini belum jadi dan belum diserahkan oleh pihak pengembang kepada Penggugat, dengan alasan belum ada pemecahan sertifikat;

Kuasa Tergugat II menyatakan bahwa luas dan batas – batas objek perkara sama dengan yang diterangkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat dipersidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Freddy Edward Pasaribu, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah pembeli Rumah di Perumahan Azzaira Vilage, kemudian ada permasalahan Pemborongnya melarikan diri, kemudian Pembangunan berhenti;
- Bahwa pemborongnya Yudi Hermawan, transaksinya di Notaris;

Halaman 35 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



- Bahwa letak atau alamat perumahan Azzaira Vilage di Jalan Raya Depok Citayam Gg Pule, Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayang, Kota Depok;
- Bahwa saat ini ada beberapa konsumen yang menempati;
- Bahwa Sertifikat saat ini tidak tahu dan belum dipecah, karena menurut informasi menunggu rumah jadi dulu;
- Bahwa saksi tahu dari Facebook, sehingga dapat membeli perumahan tersebut;
- Bahwa yang membuat Saksi yakin saat Saksi datang sudah ada beberapa rumah yang dibangun dan ada juga yang sudah di blok – blok, Jalan sudah ada;
- Bahwa legalitas tanah tersebut, sejak awal, Pemborong mengatakan bahwa atas nama pemborong;
- Bahwa pada saat membuat PPJB, Infonya Penggugat juga membuat PPJB;
- Bahwa sudah dibuatkan perjanjian tinggal tanda tangan;
- Bahwa pada saat itu di jelaskan oleh Notaris draftnya saja tapi tidak menjelaskan sertifikatnya;
- Bahwa pada saat itu dimintai biaya Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus);
- Bahwa Penggugat membeli dengan Cash, Saksi lupa Penggugat sudah membayar berapa;
- Bahwa harga rumah milik Penggugat Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa kemudian yang menjadi permasalahan Yudi belum melunasi tanah tersebut, Setelah mengetahui apa yang dilakukan kumpul dengan beberapa konsumen untuk menemui Yudi, setelah bertemu tidak membahas tanah tetapi focus ke Pembangunan;
- Bahwa saat ini Yudi tidak dapat dihubungi, kemudian akhirnya ketemu dengan pemilik lahan tersebut;
- Bahwa Pemilik tanah menyampaikan bahwa surat tanah dijaminkan ke Bank Mandiri, konsumen diminta bantu untuk melunasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu Yudi pernah membayar kepada ke Pemilik tanah, informasinya Yudi pernah membantu Pemilik tanah untuk mencicil, nilainya Rp520.000.000,00 (lima ratus dua puluh juta rupiah)
- Bahwa saat ini sertifikat sudah diambil dari Bank Mandiri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini sertifikatnya setahu Saksi di titipkan di Notaris, apabila konsumen membayar lunas, rumah tersebut dapat diteruskan pembangunannya, tetapi ada beberapa konsumen tidak dapat melunasi;
 - Bahwa kemudian saat ini stop Pembangunan, belum terima rumah dan sertifikat;
 - Bahwa Saksi tidak paham Akta Jual beli dengan marketing;
 - Bahwa Saksi membayarnya dengan cara mentransfer kepada Yudi Hermawan;
 - Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik lahan tersebut;
 - Bahwa rumah saksi ada disebelah Blok D satu jajar dengan Penggugat;
 - Bahwa bukti surat TII-23, menunjukkan denah rumah saksi, rumah yang dibeli;
 - Bahwa bukti surat TII-18, atas nama Gulo, Saksi kenal;
 - Bahwa bukti surat TII-19, atas nama Sri Hartiningsih, Saksi lupa;
 - Bahwa bukti surat TII-21, atas nama Rizki Adrian, Saksi kenal;
 - Bahwa saat ini yang Saksi ketahui pemilik tanah tersebut Eka Fuadi dan Sri Susanti;
 - Bahwa bukti TT-1 dan T-22, Saksi tidak pernah melihat sertifikat tersebut;
 - Bahwa bukti TII-25, benar Notaris ini yang dimaksud;
 - Bahwa yang meminjam uang di Bank Mandiri atas nama Perusahaan dan ada Eka Fuadi;
 - Bahwa Saksi pernah bertemu Yudi Hermawan dan menanyakan tentang penyelesaiannya;
 - Bahwa awalnya Saksi tidak tahu tanah tersebut milik siapa, seiring berjalannya waktu baru tahu milik Eka Fuadi;
 - Bahwa sebelum bertemu dengan Eka Fuadi Saksi bertemu dengan Pak Dayat mewakili pemilik tanah;
 - Bahwa rumah di perumahan tersebut total ada 25 unit, berapa unit yang belum diselesaikan Saksi lupa;
 - Bahwa Saksi tidak tahu transaksi dari pengembang ke pemilik tanah;
2. Sheila Marissa Yacob, di bawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi sebagai konsumen di perumahan Azzaira Village;
 - Bahwa Saksi bisa beli rumah disitu karena kenal dengan teman SMP, kemudian ketemu dengan Yudi Hermawan dan Bapak Saksi;

Halaman 37 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



- Bahwa besoknya ke Notaris di Cinere bikin surat Transfer uang, kemudian ada kasus dan ada sisa pembayaran Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta), dan Saksi selesaikan;
- Bahwa saat ini rumah tersebut ditempati;
- Bahwa selain rumah contoh ada rumah yang sedang dibangun;
- Bahwa yang menyiapkan PPJB Notaris, pada saat itu ada Yudi Hermawan;
- Bahwa bayar rumah tersebut pada saat tanda tangan di Notaris;
- Bahwa saat ini sudah belum dibuatkan Akta Jual Beli, Sertifikat tidak ada;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Penggugat juga sebagai konsumen, posisi rumah Penggugat Blok B;
- Bahwa Saksi pernah ikut zoom meeting point-pointnya penebusan sertifikat di Bank Mandiri;
- Bahwa ada penebusan surat ke Bank, yang punya hutang Eka Fuadi;
- Bahwa kemudian tindakannya Konsumen urunan untuk menebus sertifikat, nilainya Rp581.000.000,00 (lima ratus delapan puluh satu juta);
- Bahwa setelah itu sertifikat ada di Notaris Gustiah;
- Bahwa Saksi tahu perumahan tersebut pernah ditutup karena ada masalah dengan pemilik tanah, kemudian dibuka lagi;
- Bahwa saksi melakukan pembayaran ke Sdr. Yudi, melalui rekening istrinya;
- Bahwa Saksi tahu pemilik tanah Eka Fuadi dan Sri Darmasanti;
- Bahwa yang sudah isi di perumahan tersebut 15 unit, yang terbengkalai ada 4 Unit;
- Bahwa menyelesaikan pembayaran tanah dulu tambah per meter Rp1.000.000, (satu juta rupiah), saat itu Saksi belum membayar, kemudian saat ini harganya Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) per meter, dan belum ada kesepakatan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Tergugat II dipersidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Hilda Ariana, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi sebagai Pembeli rumah di Azzaira Village, beli di bulan Juli 2021 kepada Pak Yudi;



- Bahwa tanda buktinya hanya kwitansi, untuk Akta Jual belinya tidak tahu;
 - Bahwa harga saat itu belinya Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah), pembayarannya cash;
 - Bahwa Saksi tahu saat perumahan itu ditutup, dengar kabar Yudi dengan pemilik tanah tidak cocok;
 - Bahwa Pengembangnya Yudi, pemilik tanah Eka Fuadi;
 - Bahwa bukti kepemilikan tidak ada hanya kwitansi;
 - Bahwa sekarang sudah ada pemecahan sertifikat;
 - Bahwa sekarang tidak tahu keberadaan Yudi;
 - Bahwa Sertifikat di peroleh atas jual beli dengan Eka Fuadi;
 - Bahwa total ada 25 unit rumah, 13 yang bersertifikat;
 - Bahwa ada paguyuban yang membahas tentang sisa uang;
 - Bahwa pada saat datang ke lokasi sudah dipetak-petak, perumahan tersebut ada pada Maret 2021, ketemu pak Yudi di tempat itu, karena Saksi tinggal dekat lokasi perumahan itu;
 - Bahwa Saksi tanya tanah disitu tidak bersengketa dan saat pembangunan cepat yang membuat Saksi yakin;
 - Bahwa Saksi membelinya transaksi dengan Yudi langsung;
 - Bahwa pernah dibicarakan untuk pengurusannya akan ke Notaris, tapi karena sibuk, tidak sempat;
 - Bahwa saksi tahu Penggugat membuat PPJB di Notaris;
 - Bahwa harganya pada saat itu Rp317.000.000,00 (tiga ratus tujuh belas juta rupiah), Saksi membayar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah), kemudian bayar sisanya setelah sertifikat keluar ditambah Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa sebelumnya Saksi tidak tahu sertifikat di Bank, akhirnya tahu, karena lewat Zoom, Suami Saksi ikut Zoom;
 - Bahwa di Bank, utangnya pak Eka, kemudian tindakan Para konsumen urunan menebus agar sertifikatnya dapat dipecah;
 - Bahwa uangnya terkumpul Rp581.000.000,00 (lima ratus delapan puluh satu juta rupiah);
2. Tri Hartiningsih, di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi sebagai Konsumen/ Pembeli rumah di Azzaira Village, belinya kepada Pak Yudi, transaksinya di perumahan itu;
 - Bahwa yang hadir saat transaksi Pak RT dan Pak Yudi tanda buktinya Kwitansi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi pengembangnya Pak Yudi;
 - Bahwa Saksi membeli rumah tersebut bulan Maret 2021 Rp317.000.000,00 (tiga ratus tujuh belas juta rupiah), ada rumah contoh di Blok E, Jalan belum ada, saat itu sudah dikapling – kapling;
 - Bahwa pada saat itu Saksi tidak tahu dibuatkan PPJB;
 - Bahwa kemudian ada masalah, Yudi selaku pengembang kabur;
 - Bahwa setelah ada masalah iuran per meter Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), hasil rapat dari paguyuban konsumen perumahan tersebut;
 - Bahwa Paguyuban tidak pernah bertemu pemilik tanah;
 - Bahwa saat ini sudah bersertifikat, bukti surat T II – 19, benar ini sertifikat milik Saksi;
 - Bahwa Saksi tahu jalan pintu masuk pernah diportal selama satu minggu;
 - Bahwa saat ini Saksi tinggal diperumahan itu;
 - Bahwa setahu Saksi 13 sertifikat yang sudah jadi;
 - Bahwa saat ini Saksi tidak tahu keberadaan Yudi;
 - Bahwa Perumahan tersebut pernah di tutup, tanahnya bermasalah, ada tulisannya di tutup sementara sekitar satu mingguan;
 - Bahwa Saksi pernah diminta urunan untuk memebus sertifikat di Bank, nilainya Rp780.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh juta), uang yang terkumpul Rp500.000.000,00 (lima ratus juta) an;
 - Bahwa kurangnya yang Rp200.000.000, (dua ratus juta rupiah), yang bayar dibantu oleh Pak Dayat;
 - Bahwa sertifikat dijaminan diagunkan utangnya di Bank Mandiri;
 - Bahwa Kemudian setelah itu disimpan di Notaris alasannya biar aman, dan yang meminta konsumen;
 - Bahwa uang yang sudah ditransfer ke Yudi Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) an, kemudian uang tersebut ikut diperhitungkan;
- Menimbang, bahwa Tergugat IV maupun Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;
- Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 29 September 2023, sedangkan Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;
- Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;
- Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Halaman 40 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi mengenai:

1. Gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libelium*);
2. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan bertentangan dengan hukum umum;

Menimbang, bahwa Tergugat IV mengajukan eksepsi mengenai:

1. Gugatan *Error In Persona*;
2. Gugatan Penggugat Cacat Formal yaitu kabur atau *Obscuur Libel*;
3. Tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum;
4. Somasi dalam Wanprestasi apabila belum dilakukan maka Gugatan ini Prematur;
5. Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking, bukti yang di berikan Penggugat belum termasuk bukti yang kuat karena harus di akui dulu oleh Tergugat 1;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat IV mengajukan eksepsi yang sama mengenai Gugatan penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libelium*), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sekaligus;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kesatu dari Tergugat II dan eksepsi kedua dari Tergugat IV yang menyatakan dalil-dalil gugatan Penggugat kabur, tidak jelas (*obscurlibelium*), dan membingungkan apakah merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau gugatan Wanprestasi, pada awal gugatan penggugat mendasarkan gugatannya kepada Surat Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan tanggal 21 Juni 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I yang mana Perjanjian tersebut telah di Warmeking oleh Notaris Gustiah Rahmawati, SH selaku Tergugat IV. Dalil-dalil gugatan Penggugat pada angka 1, 2, 3, 4, 5, 6 semestinya gugatan Pengggugat adalah gugatan Wanprestasi, dikarenakan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan, namun pada pada angka 10, 11, 12, 13,14 Penggugat mendalilkan gugatannya sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dan Para Tergugat di dalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yakni

Halaman 41 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya suatu perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan orang lain karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa syarat terpenuhinya Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adalah:

1. Adanya perbuatan yang melanggar hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya kerugian yang di timbulkan;
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kesatu yang diajukan Tergugat II dan eksepsi kedua yang diajukan Tergugat IV, Majelis Hakim berpendapat terkait dengan jual beli tanah beserta bangunan berupa rumah dimana pembangunan rumah tersebut tidak diselesaikan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam Surat Perjanjian Jual Beli, maka terhadap hal tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena terdapat kerugian yang diderita oleh Penggugat, selain itu berdasarkan Surat Edaran Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2022 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan bahwa "Posita gugatan yang menguraikan hubungan hukum perjanjian antara penggugat dan tergugat tetapi petitum gugatan meminta tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, tidak menyebabkan gugatan kabur;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih jauh karena hal tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara dan akan dipertimbangkan kemudian dalam pokok perkara, dengan demikian terhadap eksepsi kesatu yang diajukan Tergugat II dan eksepsi kedua yang diajukan Tergugat IV akan dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua dari Tergugat II tentang Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan bertentangan dengan hukum umum, Perjanjian Jual Beli lahan dan bangunan adalah perjanjian yang cacat hukum formil dan materil, karena objek lahan yang diperjualbelikan bukan lahan milik Penjual dan dibangun dilahan milik Tergugat II, yang belum pernah dimintakan ijin atau persetujuan untuk membangun rumah tersebut kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua dari Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat apakah benar objek lahan yang diperjualbelikan bukan lahan milik Penjual dan dibangun dilahan milik Tergugat II, yang belum pernah dimintakan izin atau persetujuan untuk membangun rumah tersebut kepada Tergugat II perlu dilakukan pembuktian dalam pokok perkara, sehingga Majelis

Halaman 42 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih jauh karena hal tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara dan akan dipertimbangkan kemudian dalam pokok perkara, dengan demikian terhadap eksepsi kedua dari Tergugat II akan dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kesatu dari Tergugat IV tentang Gugatan *Error In Persona*, Penggugat Salah Sasaran/*Error in Persona* dalam menyampaikan gugatannya, pada tanggal 21 Juni 2021 Penggugat melakukan pengurusan waarmeding, Waarmeding seperti yang kita pahami adalah proses pendaftaran/register dokumen bawah tangan di buku khusus yang dibuat oleh Notaris, yang mana dokumen tersebut sudah dibuat dan ditandatangani oleh Pihak/Para Pihak sebelumnya, sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN, "membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus" ini menjelaskan bahwa notaris dalam hal ini hanya mendaftarkan surat tersebut ke dalam buku waarmeding mengenai adanya surat tersebut, tetapi tidak pada isi atau pihak yang menandatangani ataupun keabsahan tanda tangannya, Penggugat salah paham dalam menyampaikan gugatannya;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan *error in persona* dalam hukum acara perdata, adalah kesalahan mendudukkan atau menarik seseorang sebagai Tergugat yang dilakukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya. Dalam hal ini misalnya ada suatu peristiwa hukum berupa wanprestasi, dimana si A menggugat si B karena telah ingkar janji atau wanprestasi, padahal yang melakukan suatu hubungan perikatan seperti perjanjian jual beli dengan si A adalah si C dan bukan si B;

Menimbang, bahwa pihak yang ditarik sebagai Tergugat, harus orang yang memiliki kedudukan dan kapasitas. Apabila orang yang ditarik sebagai tergugat, keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat, dikualifikasikan mengandung *error in persona*;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan Penggugat dengan Tergugat I telah membuat kesepakatan/perjanjian untuk membeli tanah beserta bangunan pada hari Senin, tanggal 21 Juni 2021, perjanjian jual beli tersebut telah diwarkeding dibubuhkan cap dan didaftarkan pada Buku Daftar Khusus yang disediakan untuk itu dengan Nomor 373/DAFTAR/IV/2021 Surat Perjanjian Jual Beli, tanggal 21 Juni 2021 oleh Notaris Gustiah Rahmawati, SH selaku Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf b Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan bahwa Notaris memiliki kewenangan

Halaman 43 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Hal tersebut juga dikenal dengan sebutan pendaftaran surat dibawah tangan dengan kode register atau waarmeding. Tanggung jawab notaris dalam waarmeding hanya mendaftarkan surat tersebut ke dalam buku waarmeding mengenai adanya surat tersebut, tetapi tidak pada isi atau pihak yang menandatangani ataupun keabsahan tanda tangannya. Fungsi dari waarmeding adalah agar adanya pengetahuan mengenai surat atau perjanjian tersebut oleh pihak lain. Hal ini terjadi atas dasar meminimalisir wanprestasi atau penolakan pernyataan dari salah satu pihak. Hak dan kewajiban para pihak sudah ada pada saat para pihak menandatangani perjanjian atau surat di bawah tangan, bukan pada saat didaftarkan notaris. Tanggung jawab Notaris hanya memastikan para pihak menyepakati perjanjian pada tanggal yang dicantumkan dalam surat yang didaftar dalam buku daftar surat di bawah tangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat P-1 berupa salinan Akta Wanmecking Nomor 373/Daftar/VI/2021, tentang Surat Perjanjian Jual Beli terhadap sebidang tanah bersertifikat Hak Milik seluas 62 M2 diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal seluas 45 M2 berlokasi di Perumahan Azaira Village 7 Blok B2, Jalan Pule, RT 003 RW 05 Kelurahan Pondok Jaya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok, Jawa Barat, tanah tersebut sebahagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 888M/Pondok Jaya dengan luas tanah 628 M2 sebagaimana Surat Ukur Nomor 21/Pondok Jaya/2010 tanggal 21 Mei 2010 terdaftar atas nama Eka Fuadi dan Sri Dharmashanti Dhamari, diketahui bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tersebut dilakukan antara Yudi Hermawan selaku penjual dengan Nyonya Narulita Sulistyowati selaku pembeli. Dalam Surat Perjanjian Jual Beli tersebut telah disepakati dengan harga Rp300.000.000,00 dan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan 4 (empat) tahap dan pihak penjual berjanji pembangunan rumah tinggal akan selesai/siap huni selambat-lambatnya pada bulan Oktober 2021 sedangkan untuk bukti kepemilikan / Sertifikat Hak Milik atas nama pembeli akan diserahkan penjual kepada pembeli pada saat pelunasan transaksi sebagaimana Pasal 2 dalam Surat Perjanjian Jual Beli;

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tersebut hanya ditandatangani oleh Yudi Hermawan selaku penjual dengan Nyonya Narulita Sulistyowati selaku pembeli, sehingga secara formil pada bukti surat P-1 tersebut pihak yang melakukan suatu perikatan berupa perjanjian jual beli tanah dan bangunan adalah Yudi Hermawan selaku Tergugat I dengan Nyonya Narulita Sulistyowati selaku Penggugat, bukan Tergugat IV, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi

Halaman 44 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesatu dari Tergugat IV tentang Gugatan *Error In Persona* beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya eksepsi kesatu dari Tergugat IV adalah merupakan eksepsi yang berdasar hukum, maka terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV melalui kuasanya terbukti sebagai eksepsi yang berdasar hukum, maka terhadap eksepsi selainnya yang diajukan oleh Tergugat IV menurut Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang bahwa meskipun tidak dijadikan materi eksepsi oleh Para Tergugat, akan tetapi secara *ex officio* Majelis Hakim juga mempertimbangkan tentang Tergugat II dan Tergugat III yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat dimana berdasarkan bukti P-1 berupa salinan Akta Wanmeking Nomor 373/Daftar/VI/2021, baik Tergugat II dan Tergugat III bukan pihak yang melakukan suatu perikatan berdasarkan surat perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang secara nyata hanya disepakati oleh Yudi Hermawan selaku Tergugat I dengan Nyonya Narulita Sulistyowati selaku Penggugat, oleh karenanya Penggugat telah keliru menarik Tergugat II dan Tergugat III sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas oleh karena eksepsi dari Tergugat IV mengenai Gugatan *Error In Persona* adalah sebagai eksepsi yang berdasar hukum, maka terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat haruslah dikabulkan dan karenanya secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dalam gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat IV adalah eksepsi yang berdasar hukum dan dikabulkan, maka sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata, pemeriksaan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan selanjutnya Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSII

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dalam gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dengan rekonvensi, dan putusan yang dijatuhkan atas gugatan konvensi bersifat negatif yaitu gugatan tidak dapat diterima, dengan

Halaman 45 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan gugatan mengandung cacat formil (*error in personal, obscur libel*, tidak berwenang mengadili, dan lain sebagainya), maka berakibat:

1. putusan reconvensi asesor mengikuti putusan konvensi;
2. dengan demikian, oleh karena putusan konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan reconvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Reconvensi tidak dapat diterima, maka berakibat Gugatan Reconvensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Reconvensi tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi / Tergugat Reconvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.196.000,00 (tujuh juta seratus Sembilan puluh enam ribu rupiah);

Memperhatikan, Ketentuan HIR, Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan Eksepsi Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Tergugat II Konvensi / Penggugat Reconvensi Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp6.335.000,00 (enam juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Senin, tanggal 6 November 2023, oleh kami, Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hj. Ultry Meilizayeni, S.H., M.H., dan Zainul Hakim Zainuddin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 14 November 2023 oleh kami, Hj. Ultry Meilizayeni, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Zainul Hakim

Halaman 46 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Zainuddin, S.H., M.H., dan Ahmad Adib, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Marca Antoko, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

ttd

Zainul Hakim Zainuddin, S.H., M.H.,

ttd

Ahmad Adib, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Hj. Ultry Meilizayeni, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Marca Antoko, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00;
2. Biaya proses perkara	Rp	75.000,00;
3. Penggandaan	Rp	50.000,00;
4. Biaya panggilan		Rp4.967.000,00;
5. PNBP	Rp	90.000,00;
6. Biaya sumpah	Rp	30.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat	Rp	1.073.000,00;
8. Biaya Materai	Rp	10.000,00;
9. Biaya Redaksi	Rp	10.000,00;
Jumlah	Rp	6.335.000,00 (enam juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

Halaman 47 dari 47 Putusan Nomor 300/Pdt.G/2022/PN Dpk