



PUTUSAN
Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Asep Kusmana, berkedudukan di Kp. Tegal Caang RT.002, RW.010, Desa Soreang, Soreang, Kab. Bandung, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada HENDRO SUTRISNO, S.H., M.Kn. dan DADANG SUDARMAWAN, S.H., M.H, Semuanya Advokat berkantor di jalan Raya Soreang Ciwidey No. 240 desa Sadu Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 November 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Binsar Wiliam**, bertempat tinggal di Jl. STM Walang Jaya No. 8 RT.08, RW.05, Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Kota Jakarta Utara, sebagai **Tergugat I**;
2. **KSP Sahabat Mitra Sejati**, bertempat tinggal di Jl. BKR No. 55, Ancol, Kecamatan Regol, Kota Bandung, sebagai **Tergugat II**;
3. **Budi Kusrangga**, bertempat tinggal di Kampung Bendawa RT.003, RW.015, Desa Soreang, Kecamatan Soreang, Kab. Bandung, sebagai **Turut Tergugat I**;
4. **Notaris dan PPAT ETY NURHAYATI, SH, M.Kn.**, Alamat : Jl. Pelajar Pejuang 45 No. 80 Kota Bandung, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT 2**;
5. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG**, Alamat : Jl. Raya Soreang Komplek Perkantoran Pemerintah, Kabupaten Bandung di Soreang Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT 3**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Halaman 1 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 17 November 2022 dalam Register Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan TURUT TERGUGAT 1, pada tanggal 28 Agustus 2019, telah mengadakan transaksi Pengikatan Jual beli dua bidang tanah berikut bangunan Sertipikat Hak Milik No.1278/Desa Parung Serab, diuraikan dengan surat ukur tanggal 09-10-2008, nomor 1074/Parungserab/2008, seluas 148 M2, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50/Desa Parungserab, diuraikan dalam surat ukur tanggal 31-05-1989, nomor 567/1989, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Soreang, Desa Parung serab, setempat dikenal sebagai Tegal Caang, Rt.02, Rw.10, atas nama TURUT TERGUGAT 1, dengan nilai transaksi sebesar Rp. 1.300.000.000, (satu milyar tiga ratus juta rupiah), Transaksi Pengikatan Jual beli tersebut, dibuat dibawah tangan yang di buat dan ditangani di Kantor Notaris ETY NURHAYATI, SH, M.Kn. (TURUT TERGUGAT 2), dengan mendapat pengesahan dari TURUT TERGUGAT 2. (BUKTI P.1).
2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut diatas masih dalam jaminan ke KSP SAHABAT MITRA SEJATI (TERGUGAT 2), yang beralamat di jalan BKR No. 97A Kota Bandung, dalam perjanjian Pengikatan jual beli tersebut Penggugat harus meneruskan membayar Utang Cicilan ke TERGUGAT 2, adapun sisa utang kepada TERGUGAT 2 sebesar Rp. 372.000.000 (tiga ratus tujuh puluh dua juta rupiah),
3. Bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran kepada TURUT TERGUGAT 1 sebesar Rp. 295.000.000. yang dibuktikan dengan 8 lembar kwitansi penerimaan dari TURUT TERGUGAT (BUKTI P.2.1 s/d P 2.8).
4. Bahwa dalam pelaksanaan pembayaran cicilan kepada TERGUGAT 2 pada awalnya Penggugat lancar tetapi setelah ada kasus COVID-19 Penggugat tidak bisa lagi membayar cicilan tersebut dikarenakan usaha PENGGUGAT jatuh, sehingga Penggugat mendapat Surat Peringatan ke 1 dari TERGUGAT 2 (BUKTI P.3), untuk seterusnya PENGGUGAT tidak bisa membayar cicilan lagi sehingga PENGGUGAT menerima kembali Surat Peringatan dari TERGUGAT 2 (BUKTI P.4). dalam keadaan cicilan macet tersebut datanglah karyawan dari TERGUGAT 2 dengan seseorang

Halaman 2 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



bernama BINSAR WILLIAM (TERGUGAT 1), menawarkan dana talang untuk melunasi sisa hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT 2 sebesar Rp. 300.000.000,(tigaratus juta rupiah)., dalam pertemuan antara PENGUGAT, TERGUGAT 1 dan karyawan TERGUGAT 2 disepakatilah setelah TERGUGAT 1 melunasi sisa hutang tersebut, TERGUGAT 1, dan karyawan TERGUGAT 2 berjanji akan memberikan kepada PENGUGAT uang sebesar Rp.300.000.000.(tiga ratus juta rupiah). (BUKTI P.5). sebagai PELUNASAN PEMBELIAN kepada PENGUGAT, setelah PENGUGAT setuju dengan teknis pembayaran pembelian dari TERGUGAT 1 Dan TERGUGAT 2 tersebut tetapi pada akhirnya di tunggu-tunggu sampai beberapa lamanya janji untuk memberikan uang tersebut tidak kunjung terrealisasi, dan bahkan tanpa sepengetahuan PENGUGAT Sertipikat Hak Milik atas nama TURUT TERGUGAT 1, yang dijaminan kepada TERGUGAT 2, oleh TERGUGAT 2 diserahkan kepada TERGUGAT 1 tanpa sepengetahuan PENGUGAT, dan tanpa sepengetahuan PENGUGAT 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama TURUT TERGUGAT 1 sudah dibalik nama menjadi atas nama TERGUGAT 1, dimana proses balik nama tersebut dilaksanakan oleh TUTOR TERGUGAT 3, padahal TURUT TERGUGAT 1 tidak pernah mendanadatangani apapun untuk peralihan haknya dengan dibuktikan dengan pernyataan dari TURUT TERGUGAT 1, (BUKTI P.6), namun meskipun demikian PENGUGAT menuntut janji TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk memenuhi dan atau untuk melaksanakan kewajiban hukumnya membayar uang Rp. 300.000.000,- ;

5. Bahwa dengan telah beralihnya kedua Sertipikat menjadi atas nama TERGUGAT 1, TERGUGAT 1 menuntut PENGUGAT untuk Mengosongkan rumah yang jadi obyek sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik a quo, dengan demikian Penggugat menuntut kepada TERGUGAT 1 untuk membayar Rp. 300.000.000 yang dijanjikan saat sebelum pelunasan, tetapi pihak TERGUGAT 1 mengelak dan tidak mau membayar apa yang telah dijanjikan tersebut, untuk itu Penggugat menuntut kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar apa yang telah dijanjikan tersebut secara seketika dan sekaligus ;
6. Bahwa PENGUGAT dengan adanya janji TERGUGAT 1 akan membayar Rp. 300.000,- (Tiga ratus juta rupiah) akan tetapi tidak melaksanakan kewajiban janjinya maka TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dikulifikasikan telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;



7. Bahwa dengan adanya perbuatan ingkar janji TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, sehingga PENGGUGAT menderita kerugian baik kerugian materil maupun kerugian immateril, karena dengan tidak dibayar uang sebesar Rp. 300.000.000,- oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sehingga PENGGUGAT tidak bisa menjalankan usaha, dan kerugian immateril PENGGUGAT menderita tekanan bathin dengan tidak bisa menjalankan usaha PENGGUGAT, maka beralasan apabila PENGGUGAT menuntut kerugian materil dan immateril dan untuk kepastian hukumnya PENGGUGAT menuntut kerugian tersebut adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
8. Bahwa PENGGUGAT menuntut uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per harinya apabila TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;
9. Bahwa agar gugatan PENGGUGAT tidak sia – sia (Illusoir) serta agar obyek sengketa a quo tidak dialihkan dengan cara dijual, dijaminkan atau dihilangkan dari tangannya, maka PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung kiranya untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap tanah berikut bangunan diatasnya yang masing – masing sebagaimana terurai dalam :
 - 1) Sertipikat Hak Milik No.1278/Desa Parung serab, diuraikan dengan surat ukur tanggal 09-10-2008, nomor 1074/Parungserab/2008, seluas 148 M2, atas nama TERGUGAT 1.
 - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor: 50/Desa Parungserab, diuraikan dalam surat ukur tanggal 31-05-1989, nomor 567/1989, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Soreang, Desa Parung serab, setempat dikenal sebagai Tegal Caang, Rt.02, Rw.10, atas nama TERGUGAT 1.
10. Bahwa PENGGUGAT menuntut tindakan pendahuluan (putusan Provisionil) agar bauk TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk tidak melakukan tindakan terhadap obyek sengketa a quo, sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
11. Bahwa oleh kareana gugatan ini diajukan berdasarkan alat bukti yang cukup, maka majeleis Hakim kiranya memutus Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau ada upaya hukum oleh Para TERGUGAT berupa Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Vooraad) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Bale Bandung agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM PROVISI :

- Menyatakan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, untuk tidak melakukan tindakan apa – apa terhadap obyek sengketa a quo, sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Consevoir Beslaag).
3. Menyatakan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;
4. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT yang harus di bayar secara seketika dan sekaligus ;
5. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar kerugian materil dan immateril PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) ;
6. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu ruipiah) per harinya apabila TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan berkeuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad) ;
8. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ‘
9. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini ;

ATAU : Mohon Putusan yang seadil adilnya Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I Hadir Kuasa Hukumnya dan Tergugat Konvensi I /Penggugat Rekonvensi I hadir Kuasa Hukumnya yang bernama **BERINGIN TUA SIGALINGGING, SH. MH., HARLAN FERONIUS MANALU, SH, GUNAWAN MANALU, SH., IDA YANTI SITUMORANG, SH.,** Masing-masing advokat, dan Praktisi Hukum pada Kantor Hukum “BERINGIN TUA SIGALINGGING & PARTNERS”, yang beralamat di Gedung Menara MTH, Lantai 15 Unit 1508, JL. Letjen M.T Haryono Kav. 23 Tebet Timur Jakarta

Halaman 5 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

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

Selatan 12820., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 50/SK/BTSP/XI/2022, tertanggal 26 November 2022, Tergugat Konvensi II hadir Kuasa Hukumnya bernama **RUBBY EXTRADA YUDHA, S.H., M.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "**RUBBY EXTRADA & PARTNERS ADVOCATES & LEGAL CONSULTANS**" beralamat di *Jalan Laswi No. 70 Bandung*, dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya selaku kuasa hukum berdasarkan Surat Kuasa No. SK-001/KSP-SMS/KP/LIT/II/2023 tanggal 4 Januari 2023, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir dan menunjuk kuasa hukumnya untuk mewakili kepentingannya di persidangan dalam perkara ini, sebagaimana relaas dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Dame Parulian Pandiangan, S.H., Mediator dari kalangan Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dimana ada perbaikan Surat Gugatan Konvensi tanggal 15 Desember 2022 yakni Alamat Tergugat II yang semula Jalan BKR No. 55 Kota Bandung menjadi Jl. BKR Mo.97A, Kelurahan Ancol, Kecamatan Regol, Kota Bandung, **dan** alamat Turut Tergugat I Budi Kusrangga yang semula Kampung Bendawa RT/RT. 003/015, desa Soreang, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung menjadi Kampung Lebakwangi, T.04 Rw.02, desa Sekarwangi, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung, namun isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi I tersebut, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. Dalam Eksepsi

1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK / *EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*;

Bahwa Gugatan Penggugat sangat jelas Kurang Pihak karena tidak menarik sebagai PIHAK atas nama sertifikat Hak Milik No. 50 dan Sertifikat Hak Milik No. 1278 yaitu atas nama AGARIE VIGAWAN

Halaman 6 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



Sebagaimana yang dijelaskan oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya pada poin 1 tersebut, seharusnya Penggugat wajib memasukkan AGARIE VIGAWAN sebagai Pihak dalam Perkara ini karena Tergugat I belum melakukan balik nama sertifikat kepada Turut Tergugat III., **Maka** dalam hal ini Penggugat telah salah dan keliru tidak menarik AGARIE VIGAWAN sebagai Pihak, sehingga sudah tepat dan adil bahwa Gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 201 K/ Sip/ 1974, tertanggal 28 Januari 1974, menyatakan : “Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ont vankeljkverklaard*)”.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I Memohon kepada Yang Terhormat Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ount Verkelijk Verklaar*).

2. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

Bahwa berdasarkan pada pada poin 5 dalam Posita dalam gugatan Penggugat menyatakan “ **bahwa telah beralihnya kedua sertifikat menjadi atas nama Tergugat I dst.....?**” . Didalam posita poin 5 tersebut sangatlah kabur dan tidak jelas karena Tergugat I belum melakukan balik nama sertifikat No. 50 dan No. 1278 tersebut sehingga sudah tepat dan adil posita poin 5 tersebut TIDAK JELAS DAN KABUR;

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I;
2. Bahwa hal-hal yang dikemukakan di dalam eksepsi diatas juga merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pokok perkara tanpa terkecuali;
3. Bahwa Tergugat I Menolak dengan Tegas dalil posita gugatan Penggugat pada poin 5, karena Penggugat telah keliru menyatakan bahwa Kedua Sertifikat telah beralih kepada Tergugat I, yang benar adalah kedua sertifikasi Hak Milik tersebut masih atas nama AGARIE VIGAWAN **karena Tergugat I belum melakukan balik nama sertifikat hak milik dari AGARIE VIGAWAN dengan Tergugat I kepada Turut Tergugat III, Sehingga dalil dalil tersebut HARUSLAH DITOLAK.**



4. Bahwa Tergugat I menolak dengan Tegas dalil posita Gugatan Penggugat pada poin 6 yang pada intinya menyatakan “ bahwa penggugat dengan adanya janji Tergugat I kan membayar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan tetapi tidak melaksanakannya kewajiban janjinya Dst-----“. Dalil pada poin 6 tersebut tidak lah benar dan merupakan dalil FITNAH yang sangat keji kepada Tergugat I, karena Tergugat I tidak pernah berjanji kepada Penggugat untuk membayar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang benar adalah kesepakatan Tergugat I dengan Penggugat bahwa Tergugat I akan memberikan uang kerohaiman sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan telah diterima Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) namun Penggugatlah selaku manusia Pembohong yang mana Penggugat tidak melaksanakan kesepakatan tertanggal 26 Oktober 2022 tersebut;
5. Bahwa Tergugat I tidak perlu menanggapi Posita Poin 7 dalam gugatan Penggugat karena sudah dijawab Tergugat I dalam poin 4 tersebut diatas, namun untuk mempertegas dalam poin ini, perlu Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat, seharusnya Tergugat I lah yang mengalami Kerugian Materil dan Immateril dan akan diuraikan dalam Rekonvensi, sehingga apa yang disampaikan Penggugat pada poin 7 dalam posita dalam gugatannya HARUSLAH DITOLAK;
6. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalam posita gugatan penggugat poin 8,9 karena Penggugat tidak berhak menerima Dwangsom dan meminta sita jaminan;
7. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalam posita gugatan penggugat poin 10 karena Penggugat tidak berhak dan tidak mempunyai legalitas untuk menuntut tindakan Pendahuluan, sehingga poin 10 tersebut sudah tepat dan adil HARUSLAH DITOLAK;

II. DALAM REKONVENSI

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I merupakan pemilik yang sah atas Tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 50 dan Sertifikat Hak Milik No. 1278 yang diserahkan oleh AGARIE VIGAWAN kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;



2. Bahwa sebelumnya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I telah beberapa kali bertemu dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi segera mungkin untuk mengosongkan objek tersebut, namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta waktu kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dengan alasan karena anak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mau menikah, hal tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I menyetujui permintaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Prinsip dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I Adalah memanusiakan manusia dan tolong menolong;
3. Bahwa setelah permintaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disetujui oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terkait Permintaan waktu tersebut, setelah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I telah memberikan waktu yang cukup lama kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum mengosongkan rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dapat beranggapan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi **BERITIKAT TIDAK BAIK DAN MERASA KEBAL HUKUM**;
4. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2022, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I yang disaksikan oleh Babinsa, RT/RW, pihak desa telah membuat kesepakatan bersama, dimana didalam kesepakatan tersebut tertuang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I telah sepakat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diberikan kesempatan 7 Hari terhitung mulai tertanggal 26 Oktober 2022 sampai 3 November 2022, namun sampai saat ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkan kesepakatan tersebut dan sangat kelihatan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menghargai RT/RW, Babinsa dan Pihak desa, sehingga sudah tepat dan adil bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dinyatakan manusia yang tidak bermoral;
5. Bahwa atas kesepakatan tertanggal 26 Oktober 2022, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I telah mengirimkan down payment



sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sampai saat ini belum mengosongkan rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, Justru Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan Gugatan di Pengadilan Negeri Bale Bandung;

6. Bahwa tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tetap bertahan di rumah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, sehingga menimbulkan kerugian yang cukup banyak baik kerugian materil dan immateril;
7. Bahwa jika dihitung kerugian Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi I terhitung mulai bulan Maret 2021 sampai Maret 2023 sudah cukup banyak, karena Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi tetap menempati Objek quo tersebut, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dapat meminta Kerugian Materil dari biaya Kontrak rumah kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selama lebih kurang 2 tahun sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan biaya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) yang telah di terima oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga total kerugian Materil adalah sebesar Rp. 110.000.000,- (sertus sepuluh juta rupiah);
8. Bahwa kerugian Immateril selama 2 tahun dan akibat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut diatas, PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI I telah menyita waktu dan pikiran, kerugian tersebut tidak dapat dihitung dan digantikan oleh apapun, namun apabila akan di Kompensasikan dalam bentuk uang maka kerugian PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI I tersebut adalah sebesar : Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah);
9. Bahwa atas tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang sengaja untuk menempati, memiliki, Meguasai Tanah dan Bagunan a quo tersebut, merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang bunyinya :
"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut", dalam perbuatan melawan hukum unsur-unsur adalah sebagai berikut :
 - 1) Adanya suatu perbuatan



Dalam hal ini perbuatan Penggugat telah melanggar hak orang lain yang dilindungi Undang-undang, yang dengan sengaja menempati dan memiliki yang bukan haknya

2) Perbuatan tersebut melawan hukum

Dalam hal ini bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dengan sengaja untuk memiliki dan menguasai objek aquo tersebut tanpa alas hak.

3) Adanya kesalahan pihak pelaku

Dalam hal ini perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan sengaja menempati, memiliki rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I.

4) Adanya kerugian bagi korban

Dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I sangat jelas dan terang mengalami kerugian baik kerugian materil dan immateril, akibat perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja menguasai Objek quo yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I.;

5) Adanya hubungan klausul antara perbuatan dan kerugian.

Dalam hal ini adanya hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan sengaja dan tanpa hak menguasai objek a quo milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I;

10. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I ini tidak sia-sia dan demi menghindari perbuatan yang tidak diinginkan untuk mengalihkan dan atau menyewakan kepada pihak lain, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) Tanah dan Bagunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat.

11. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan Perbuatan melawan hukum, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dan/atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk Menyerahkan tanah dan bagunan



yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I;

12. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I juga memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung dan/atau Majelis Hakim agar menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dan apabila lalai atau tidak mau secara sukarela melaksanakan putusan ini;
13. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang sesuai hukum, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, memohon putusan serta merta atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I memohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang terhormat memutuskan:

I. DALAM KONVENSI

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

II. DALAM REKONVENSI

A. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I
3. Memerintahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat.
4. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec.



Soreang Kab. Bandung Jawa Barat adalah Milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I.

5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I sebagai berikut :

- **Materiil** : Biaya Kontrak Rumah selama 2 tahun sebesar Rp.. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan biaya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) yang telah di terima oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga total kerugian Materiil adalah sebesar Rp. 110.000.000,- (sertus sepuluh juta rupiah)
- **Immateriil** : Bahwa akibat perbuatan yang telah dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi telah mengalami kerugian yang diakibatkan tersitanya waktu dan pikiran Penggugat Rekonvensi / Tergugat konvensi I, untuk kerugian tersebut tidak dapat dihitung dan digantikan oleh apapun, namun apabila akan di Kompensasikan dalam bentuk uang maka kerugian PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI I tersebut adalah sebesar : Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah); sehingga total seluruh kerugian Materiil dan Immateril yang harus dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp.410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah) ;

6. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dan apabila Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi lalai atau tidak mau secara sukarela melaksanakan putusan ini setelah dilakukan teguran oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung;
7. Menyatakan putusan dalam Gugatan Rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, perlawanan, maupun banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
8. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *aquo* ;

Atau :

Halaman 13 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



Apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi I tersebut, Tergugat II memberikan jawaban sekaligus Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II **MENOLAK dengan keras dan dengan tegas seluruh dalil-dalil** PENGGUGAT dalam surat Gugatan tertanggal 16 November 2023 terkecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas dinyatakan diakui benar oleh TERGUGAT II.
2. **Eksepsi GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) DENGAN TIDAK DITARIKNYA AGARIE VIGAWAN SEBAGAI PIHAK**

Bahwa dikarenakan hutang kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT II sudah lunas, maka PENGGUGAT telah memberi kuasa kepada saudara Agarie Vigawan untuk mengambil 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yang dijadikan jaminan hutang oleh PENGGUGAT pada TERGUGAT II yaitu Sertifikat Hak Milik No.1278/Desa Parung Serab, diuraikan dengan surat ukur tanggal 09-10-2008, nomor 1074/Parungserab/2008, seluas 148 m2, dan Sertifikat Hak Milik No.50/Desa Parungserab, diuraikan dalam surat ukur tanggal 31-05-1989, nomor 567/1989, terletak di Desa Parungserab, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, dikenal sebagai Tegal Caang, RT.02 RW.10, atas nama TURUT TERGUGAT 1 sebagaimana surat kuasa pada bulan Januari 2021;

Bahwa TERGUGAT II telah memberikan 2 (dua) sertifikat hak milik tersebut kepada Saudara Agarie Vigawan, sehingga apabila PENGGUGAT dalam perkara a quo mempermasalahkan mengenai 2 (dua) sertifikat hak milik tersebut, maka seharusnya Saudara Agarie Vigawan DITARIK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO.

Bahwa berdasarkan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), yakni sebagai berikut :

- Keputusan MARI No. 201 K/Sip/1974 dan Keputusan MARI No. 371 K/Sip/1960 tanggal 8 November 1960 yang memberikan fatwa hukum : Gugatan yang tidak ditujukan terhadap pihak yang seharusnya digugat, maka Gugatan tersebut tidak dapat diterima;
- Keputusan MARI No. 4 PK/Pdt/2011 tanggal 10 Agustus 2011 yang memberikan fatwa hukum : Menolak permohonan kasasi



PENGGUGAT/Pembanding/Termohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali TAJUDDIN MADONG, mengenai ketidaksempurnaan surat Gugatan dikarenakan dahulu PENGGUGAT/Pembanding/Termohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali TAJUDDIN MADONG tidak melibatkan/menarik pihak Notaris sebagai pihak yang mengeluarkan suatu akta yang berakibat pada terbitnya sertifikat hak milik Kabupaten Maros, sehingga secara hukum demi tuntasnya perkara sengketa perdata tersebut, untuk itu Permohonan Peninjauan Kembali dari PENGGUGAT/Pembanding/Termohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali ditolak.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Saudara Agarie Vigawan yang menerima kuasa dari PENGGUGAT untuk mengambil jaminan 2 (dua) buah sertifikat pada TERGUGAT II **seharusnya DITARIK/DIJADIKAN SEBAGAI PIHAK dalam perkara ini, dengan demikian maka Jelas dan Nyata Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil dalam mengajukan Gugatan yaitu Kurang Pihak Yang Ditarik/Dijadikan Sebagai TERGUGAT II (Plurium Litis Co nsortium);**

3. **EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBELI)**

Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak jelas apa yang menjadi objek Gugatannya, Karena dalam posita maupun petitum gugatan PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT II telah melakukan wanprestasi, SEDIKIT SEDIKIT PENGGUGAT dan TERGUGAT II tidak pernah membuat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Gugatan PENGGUGAT;

Adapun apabila TERGUGAT II SEBAGAI BADAN HUKUM (Koperasi) membuat perjanjian dengan pihak lain maka yang berwenang mewakili TERGUGAT II adalah pejabat yang berwenang yaitu pengurus koperasi dan/atau yang diberikan kuasa untuk membuat perikatan atau perjanjian dengan pihak lain, sedangkan dalam perkara a quo Pengurus dan/atau kuasanya tidak pernah melakukan perjanjian untuk membayar sejumlah uang kepada TERGUGAT;

Bahwa dikarenakan dasar gugatan wanprestasi PENGGUGAT tidak jelas dan kabur maka sudah selayaknya **GUGATAN PENGGUGAT A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVENKALIJKE VERKLAARD);**

4. **EKSEPSI TENTANG PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS).**



4.1 Bahwa PENGUGAT tidak berhak mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT II (Exceptio Non Adimplenti Contractus), karena hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT II yaitu perjanjian kredit yang telah ditandatangani kedua belah pihak adalah telah selesai, hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT II telah dilunasi dan TERGUGAT II telah menyerahkan jaminan kredit kepada PENGUGAT;

4.2 Bahwa hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT II telah selesai sehingga PENGUGAT tidak berhak mengajukan Gugatan ini, untuk itu sudah seharusnya Gugatan PENGUGAT tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenkalijke verklaard* /NO);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tentang Eksepsi tersebut di atas, maka TELAH TERBUKTI **Gugatan PENGUGAT dalam perkara ini mengandung cacat formal dan/atau tidak memenuhi syarat formal**, sehingga cukup beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk menyatakan dan memutuskan **GUGATAN PENGUGAT A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVENKALIJKE VERKLAARD)**.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa, TERGUGAT II dengan tegas **MENOLAK** seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam surat Gugatan tertanggal **16 November 2022** terkecuali dalil-dalil yang secara jelas dan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT II pada bagian **DALAM EKSEPSI** tersebut di atas, dianggap terulang dan berlaku kembali pada bagian **DALAM POKOK PERKARA** di bawah ini, oleh karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari **DALAM POKOK PERKARA** ini, guna menghindari pengulangan-pengulangan yang tidak perlu;
3. Bahwa sebelum TERGUGAT II memberikan tanggapan atas dalil-dalil PENGUGAT sebagaimana posita dan petitumnya yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan TERGUGAT II, terlebih dahulu akan memberikan fakta-fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri dan diakui oleh PENGUGAT sebagaimana hal-hal berikut ini :
 - a. **BAHWA BENAR, PENGUGAT TELAH MELAKUKAN PERJANJIAN PINJAMAN** kepada TERGUGAT II sebagaimana **PERJANJIAN**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PINJAMAN NOMOR: PP/002/S-UKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY
TERTANGGAL 29 Agustus 2019 yang telah dibacakan, diterangkan,
dan diSAHKAN oleh ETY NURHAYATI, SH, MKn, Notaris di Kota
Bandung (SELANJUTNYA DISEBUT “**perjanjian pinjaman No.
PP/002/S-UKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY**”)

b. BAHWA BENAR, berdasarkan perjanjian pinjaman No. PP/002/S-
UKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY PENGGUGAT TELAH
MENDAPATKAN FASILITAS pinjaman yaitu:

- Jumlah Plafond Pinjaman : Rp. 949.841.318
- Jangka Waktu Pinjaman : 84 (delapan puluh empat) Bulan sejak
tanggal perjanjian pinjaman agustus
2019
- Bunga : 1,21 % (Satu koma dua puluh satu
persen)
- Angsuran per bulan : Rp. 22.800.715 (dua puluh dua juta
delapan ratus ribu tujuh ratus lima belas
rupiah)
- Tujuan Penggunaan : Pembelian aset
- Denda Keterlambatan : Atas setiap keterlambatan pembayaran
angsuran sebagaimana tercantum
dalam lampiran I Perjanjian, Peminjam
dikenakan denda sebesar 36 % / 360 x
angsuran tertunggak x hari tertunggak

Sehingga jumlah fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT II
kepada PENGGUGAT berdasarkan perjanjian pinjaman No.
PP/002/S-UKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY adalah Rp.
949.841.318;

c. BAHWA BENAR, SEBAGAI JAMINAN, PENGGUGAT TELAH
MENJAMINKAN JAMINAN YAITU:

- Sertifikat Hak Milik No.1278/Desa Parung Serab, diuraikan dengan
surat ukur tanggal 09-10-2008, nomor 1074/Parungserab/2008,
seluas 148 m2, dan Sertifikat Hak Milik No.50/Desa Parungserab,
diuraikan dalam surat ukur tanggal 31-05-1989, nomor 567/1989,
terletak di Desa Parungserab, Kecamatan Soreang, Kabupaten
Bandung, Provinsi Jawa Barat, dikenal sebagai Tegal Caang, RT.02
RW.10, atas nama Budi Kusrangga (TURUT TERGUGAT 1)
(SELANJUTNYA DISEBUT “**AGUNAN PINJAMAN SHM NO. 1278**”)

Halaman 17 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan SHM NO. 50") yang telah diberikan hak tanggungan berdasarkan surat kuasa membebankan hak tanggungan no. 44A tanggal 29 Agustus 2019 (SELANJUTNYA DISEBUT "SKMHT NO. 44A TAHUN 2019") yang dibuat dihadapan notaris Ety Nurhayati, SH, M.Kn Notaris dan PPAT di Kota Bandung;

4. Bahwa **perjanjian pinjaman No. PP/002/S-UKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY** tersebut TELAH DISEPAKATI serta DITANDATANGANI dengan SEMPURNA oleh PENGUGAT dalam kedudukannya sebagai debitur/nasabah yang kemudian DITANDATANGANI dan DISETUJUI DENGAN SEPENGETAHUAN Ny. Siti Nurjanah Istrinya, dihadapan NOTARIS selaku Pejabat yang berwenang menurut Undang-Undang, maka **perjanjian pinjaman No. PP/002/S-UKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY** tersebut adalah merupakan PERJANJIAN yang SAH dan MENGIKAT serta BERHARGA secara HUKUM, oleh karenanya secara hukum telah MENGIKAT bagi PENGUGAT dan TERGUGAT II. sebagai pihak yang telah sepakat, membuat, mentanda-tangani Perjanjian a quo (vide Pasal 1320 Jo Pasal 1338 KUH Perdata).
5. Bahwa dikarenakan, **perjanjian pinjaman No. PP/002/S-UKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY**, tersebut seluruhnya yang memiliki KONSEKUENSI HUKUM sebagai **BUKTI yang SEMPURNA dan MENGIKAT** tentang segala sesuatu yang dimuat dan diterangkan di dalamnya, sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Pasal 165 HIR, Pasal 285 Rbg, Pasal 1870 dan Pasal 1868 KUH Perdata.
6. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas dalil posita **PENGUGAT** pada Point 4 Gugatan a quo yang pada intinya menyatakan bahwa "... dalam keadaan cicilan macet tersebut datanglah karyawan dari TERGUGAT 2 dengan seorang Bernama BINSAR WILLIAM (TERGUGAT 1) menawarkan dana talang untuk melunasi sisa hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT 2 sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), dalam pertemuan antara PENGUGAT, TERGUGAT I dan karyawan TERGUGAT 2 disepakatilah setelah TERGUGAT 1 melunasi sisa hutang tersebut, TERGUGAT I dan karyawan TERGUGAT 2 berjanji akan memberikan kepada PENGUGAT uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) (BUKTI P.5) sebagai pelunasan pembelian kepada PENGUGAT setelah PENGUGAT setuju dengan teknis pembayaran dari TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 tersebut tapi pada akhirnya

Halaman 18 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



ditunggu-tunggu sampai beberapa lamanya janji untuk memberikan uang tersebut tidak kunjung terealisasi...”

Bahwa dalil ini sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, karena senyatanya TERGUGAT II tidak pernah menjanjikan sesuatu atau membuat perjanjian dengan PENGGUGAT, karena apabila membuat perjanjian dengan pihak debitur ataupun pihak ketiga lainnya selalu dilakukan dengan pejabat yang mempunyai wewenang atau telah diberikan kuasa oleh Pengurus Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati SEHINGGA dalil PENGGUGAT yang menyatakan “**dalam pertemuan antara PENGGUGAT, TERGUGAT I dan karyawan TERGUGAT 2 disepakatilah setelah TERGUGAT 1 melunasi sisa hutang tersebut, TERGUGAT I dan karyawan TERGUGAT 2 berjanji akan memberikan kepada PENGGUGAT uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) (BUKTI P.5) sebagai pelunasan pembelian kepada PENGGUGAT**” adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berlandaskan hukum;

Bahwa perlu Kami jelaskan dan tegaskan kembali hubungan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah hubungan pinjam meminjam dengan jaminan SHM NO. 1278 dan SHM NO. 50, dan terhadap perjanjian tersebut telah selesai atau lunas;

Bahwa TERGUGAT II TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM TERKAIT JUAL BELI ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I atas TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAIMANA SHM NO. 1278 dan SHM NO. 50, dan APABILA masih terdapat hal-hal yang belum dilaksanakan oleh masing masing pihak, MAKA hubungan hukumnya hanya antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, **SEHINGGA SANGAT TIDAK RASIONAL APABILA TERGUGAT II MEMBERIKAN JANJI KEPADA PENGGUGAT UNTUK MEMBERIKAN UANG SEBESAR RP. 300.000.000 KEPADA PENGGUGAT APABILA HUTANG PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT TELAH LUNAS, SEDANGKAN PEMBAYARAN HUTANG PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT II PUN HANYA RP. 300.000.000,- DAN ITU SUDAH TERDAPAT KEBIJAKAN PENGURANGAN HUTANG;**

Bahwa dikarenakan dalil PENGGUGAT tersebut mengada-ada tidak dilandasi bukti dan dasar hukum yang jelas dan sangat tidak rasional MAKA SUDAH SEPATUTNYA DALIL POSITA GUGATAN PENGGUGAT TERSEBUT HARUS DITOLAK;



7. **TERGUGAT II** menolak dengan tegas dalil posita **PENGUGAT** pada Point 4 Gugatan a quo yang pada intinya menyatakan bahwa “...dan bahkan tanpa sepengetahuan PENGUGAT sertifikat hak milik atas nama TURUT TERGUGAT 1 yang dijaminkan kepada TERGUGAT 2 oleh TERGUGAT 2 diserahkan kepada TERGUGAT 1 tanpa sepengetahuan PENGUGAT, dan tanpa sepengetahuan PENGUGAT ada 2 (dua) sertifikat hak milik atas nama TURUT TERGUGAT 1 sudah dibalik nama menjadi atas nama TERGUGAT 1, dimana proses balik nama tersebut dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT 3 , padahal TURUT TERGUGAT 1 tidak pernah menandatangani apapun untuk peralihan haknya dengan dibuktikan adanya pernyataan dari TURUT TERGUGAT 1 (BUKTI P.6)...”

Bahwa dalil PENGUGAT tersebut sangat tidak berdasar dan beralasan hukum karena perlu Kami jelaskan dan tegaskan kembali sebagaimana fakta hukum dan bukti-bukti yang akan Kami serahkan pada agenda pembuktian, PENGUGAT dan TERGUGAT II telah terikat **perjanjian pinjaman No. PP/002/S-UKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY dengan jaminan SHM NO. 1278 dan SHM NO. 50 dan setelah berjalannya waktu PENGUGAT mengalami kredit macet dan tidak membayar kewajibannya kepada TERGUGAT II, dan TERGUGAT II telah memberikan surat peringatan kepada PENGUGAT yang akhirnya PENGUGAT membayar/melunasi kewajibannya kepada TERGUGAT II DENGAN KEBIJAKSANAAN POTONGAN HUTANG DARI TERGUGAT II dengan nilai pelunasan yang seharusnya sisa hutang pokoknya sebesar Rp. 940.480.531,55 MENJADI sebesar Rp. 300.000.000,-;**

Bahwa dengan telah dilunasinya hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT II tersebut MAKA TERGUGAT II telah menyerahkan jaminan kepada PENGUGAT melalui kuasanya sebagaimana surat kuasa yang telah ditandatangani PENGUGAT pada bulan Januari 2021;

Bahwa dengan demikian dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT II menyerahkan jaminan kepada TERGUGAT I **ADALAH TIDAK BENAR DAN HARUS DITOLAK;**

Bahwa mengenai proses balik nama **SHM NO. 1278 dan SHM NO. 50** atas nama Budi Kusuranga (TURUT TERGUGAT 1) kepada TERGUGAT I tentunya HARUS melalui proses hukum yang benar dan ditandatangani oleh Para Pihak didepan pejabat berwenang dalam kasus a quo yaitu TURUT TERGUGAT II, APABILA PENGUGAT mendalilkan Budi



Kusrangga (TURUT TERGUGAT 1) TIDAK PERNAH MENANDATANGANI APAPUN TERMASUK AKTA JUAL BELI, **MAKA** PENGGUGAT DAN/ATAU BUDI KUSRANGGA SEHARUSNYA MEMBUKTIKAN TERLEBIH DAHULU ADANYA DUGAAN PEMALSUAN YANG TENTUNYA MELALUI LAPORAN KEPOLISIAN BUKAN MELALUI GUGATAN PERDATA;

8. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas dalil posita **PENGUGAT** pada Point 5 Gugatan a quo yang pada intinya menyatakan bahwa *"...Bahwa dengan telah beralihnya 2 (dua) sertifikat menjadi atas nama TURUT TERGUGAT 1, maka TURUT TERGUGAT 1 menuntut PENGUGAT untuk mengosongkan rumah yang menjadi objek sebagai sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Milik a quo, dengan demikian PENGUGAT menuntut TERGUGAT 1 untuk membayar Rp.300.000.000,- yang dijanjikan saat sebelum pelunasan ,tetapi pihak TERGUGAT 1 mengelak dan tidak mau membayar apa yang sudah dijanjikan tersebut, Untuk itu PENGUGAT menuntut TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar apa yang telah dijanjikan tersebut secara seketika dan sekaligus..."*;

Dalil PENGUGAT tersebut sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, karena TERGUGAT II TIDAK PERNAH MENJANJIKAN PEMBAYARAN APAPUN KEPADA PENGUGAT, sehingga dalil PENGUGAT tersebut haruslah DITOLAK;

9. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas dalil posita **PENGUGAT** pada Point 6 Gugatan a quo yang pada intinya menyatakan bahwa *"... Bahwa PENGUGAT dengan adanya janji dengan TERGUGAT 1 akan membayar Rp.300.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) akan tetapi tidak melaksanakan kewajibannya, maka TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)..."*;
- Bahwa dalil PENGUGAT tersebut telah terbantahkan jawaban TERGUGAT II sebelumnya, karena TERGUGAT II TIDAK PERNAH MENJANJIKAN PEMBAYARAN APAPUN KEPADA PENGUGAT, adapun apabila TERGUGAT II membuat perjanjian dengan pihak debitur ataupun pihak ketiga lainnya selalu dilakukan dengan pejabat yang mempunyai wewenang atau telah diberikan kuasa oleh Pengurus Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Sahabat Mitra Sejati;
- Bahwa apabila dicermati gugatan PENGUGAT sangat tidak cermat dan hati-hati karena tidak konsisten mengenai dalil posita gugatannya yang dalam poin sebelumnya menuntut pembayaran Rp. 300.000.000 akan



tetapi dalam poin 6 menuntut pembayaran sebesar Rp. 300.000, dan hal tersebut sangat fatal dan tidak jelas sehingga dalil tersebut sangat patut untuk DITOLAK;

10. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas dalil posita **PENGUGAT** pada Point 7 Gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan bahwa "... Bahwa dengan adanya Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) **TERGUGAT 1** dan **TERGUGAT 2** sehingga **PENGUGAT** menderita kerugian materil maupun immateril, karena dengan tidak dibayarnya Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) oleh **TERGUGAT 1** dan **TERGUGAT 2**, sehingga **PENGUGAT** tdk bisa menjalankan usaha, dan kerugian immateril **PENGUGAT** menderita tekanan batin dengan tidak bisa menjalankan usaha **PENGUGAT**, maka beralasan apabila **PENGUGAT** menuntut kerugian materil dan imateril dan untuk kepastian hukumnya **PENGUGAT** menuntut kerugian kerugian tersebut sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).."

Bahwa Tuntutan kerugian materil dan imateril **PENGUGAT** tersebut SANGAT TIDAK JELAS DAN TIDAK BERDASAR tidak terdapat rincian terhadap nilai kerugian materil dan imateril tersebut dan hal ini tidak sejalan dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ("**MARI**") sebagai berikut:

- Putusan **MARI** No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yaitu:
"Ganti kerugian sejumlah uang tuntutan tanpa perincian Kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."
- Putusan **MARI** No. 550K/Sip/1979 tanggal 08 Mei 1980, yaitu:
"Bahwa pelitum ke 4 s/d 6 dari **PENGUGAT asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh sebab **kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian**."**
- Putusan **MARI** No. 19K/Sip/1983 tanggal 03 September 1983, yaitu:
"Karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh *judex factie*, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."
- Putusan **MARI** No.1720K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yaitu
"Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya, Tanpa perincian"



dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna."

Oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT II didasarkan pada perhitungan yang tidak jelas, maka konsekuensi yuridisnya adalah Posita serta Petitum Gugatan dalam perkara a quo harus ditolak;

11. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas dalil **PENGUGAT** Pada Posita Point 8 dan Petitum Point 6 gugatan a quo yang pada intinya "... Bahwa **PENGUGAT** menuntut uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) perharinya apabila **TERGUGAT 1** dan **TERGUGAT 2** lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan berkekuatan hukum tetap...";

Bahwa berdasarkan jawaban yang diuraikan diatas, semuanya telah membantah seluruh dalil Gugatan **PENGUGAT** sehingga sangat patut tuntutan uang paksa **PENGUGAT** DI TOLAK, selain itu berdasarkan Yurisprudensi telah melarang tuntutan pembayaran "dwangsom" alias "uang paksa" terhadap adanya tuntutan penggantian kerugian, sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI No. 791K/Sip/1972 yang melarang tuntutan pembayaran uang paksa terhadap adanya tuntutan penggantian kerugian;

12. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas dalil **PENGUGAT** Pada Posita Point 9 dan Petitum Point 2 gugatan a quo yang pada intinya tentang "...tuntutan sita jaminan...", **Bahwa dikarenakan segala perbuatan dan tindakan TERGUGAT II telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum dan tidak terbukti adanya wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT II maka tuntutan PENGUGAT untuk permohonan sita jaminan tersebut haruslah DITOLAK;**

13. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan tegas dalil **PENGUGAT** Pada Posita Point 11 dan Petitum Point 7 gugatan a quo yang pada intinya meminta putusan perkara a quo dapat dijalankan serta merta terlebih dahulu "Uit Voorbar Bij Voorad", hal mana mengingat gugatan **PENGUGAT** tidak berdasarkan bukti-bukti yang memiliki nilai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 180 HIR**, maka berdasarkan:

- Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 Tahun 2001



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000;

yang intinya menyatakan bahwa setiap Pengadilan tidak boleh menjatuhkan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), kecuali memenuhi syarat-syarat antara lain pelaksanaan putusan serta merta harus terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

Dengan demikian tuntutan PENGUGAT mengenai putusan perkara a quo dapat dijalankan serta merta terlebih dahulu "*Uit Voorbar Bij Voorad*" HARUS DITOLAK;

DALAM PROVISI:

14. Bahwa didalam tuntutan provisi PENGUGAT yang menyatakan pada pokoknya: "*Menyatakan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk tidak melakukan tindakan apa-apa terhadap objek sengketa a quo, sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap*";
15. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh TERGUGAT II di atas, seluruh perbuatan TERGUGAT II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
16. Bahwa apabila diperhatikan dengan seksama maksud **tuntutan provisi PENGUGAT ternyata isinya telah memasuki materi pokok perkara** artinya gugatan tersebut adalah merupakan suatu bentuk perbuatan hukum dan untuk melaksanakannya terlebih dahulu harus dibuktikan terlebih dahulu, dalil wanprestasi dalam a quo. Hal ini sebagaimana pendapat "**Yahya Harahap**" didalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata, menyatakan **"BAHWA GUGATAN PROVISI TIDAK BOLEH MENYANGKUT MATERI POKOK PERKARA"**;
17. Bahwa didalam praktik hukum acara perdata apabila majelis hakim melihat dari essensi surat tuntutan provisi tersebut sifatnya mendesak, maka hakim sebelum memeriksa dapat menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu dan apabila hakim berpandangan bahwa tuntutan provisi tersebut hakikatnya adalah tidak bersifat mendesak atau segera maka tuntutan provisi tersebut akan diputus bersama-sama dalam putusan akhir;
18. Bahwa berdasarkan doktrin yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah tuntutan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan, yang

Halaman 24 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

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)



mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara;

19. Bahwa terdapat beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) menyangkut dengan putusan provisionil sebagai berikut :

- **Putusan MARI Nomor : 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973** yang menyebutkan bahwa **"tuntutan provisi yang tercantum pada Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisi yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima"**.
- Putusan MARI Nomor : 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977 yang menyebutkan bahwa **"permohonan provisi seharusnya bertujuan ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara haruslah ditolak"**.

20. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No: 296/Pdt/2014/PT.BDG yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kuningan No: 18/Pdt.G/2013/PN.Kng dengan pertimbangan dalam Provisi: *"bahwa putusan provisi yang telah dikabulkan oleh Hakim Tingkat pertama, telah memasuki pokok perkara, hal mana telah keliru menerapkan hukum acara, dengan demikian putusan dalam provisi tersebut haruslah diperbaiki dengan menyatakan tuntutan dalam provisi tidak dapat diterima (vide putusan MA No. 1070K/Sip/1972 tanggal 07 Mei 1973), yang menyebutkan tuntutan provisi yang tercantum dalam pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisi yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima"*.

21. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara perdata, doktrin, putusan MARI dan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat diatas, maka putusan dalam bagian provisi PENGGUGAT harus di tolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

22. Bahwa apabila dicermati tuntutan provisional PENGGUGAT adalah *Menyatakan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk tidak melakukan tindakan apa-apa terhadap objek sengketa a quo*, sedangkan seluruh perbuatan hokum TERGUGAT II telah sesuai dengan ketentuan hokum dan objek perkara a quo adalah wanprestasi bukan perbuatan melawan hokum ataupun sengketa hak milik, Sehingga tuntutan provisi PELAWAN a quo PATUT dan ADIL untuk DITOLAK, DIKESAMPINGKAN serta TIDAK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERLU DIPERTIMBANGKAN oleh Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, mengadili serta memutus ini ;

23. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan/atau kepentingan-kepentingan TERGUGAT II selaku pihak kreditur yang beritikad baik "*te goeder trouw*", terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "*justice denied justice delayed*". TERGUGAT II mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat menerima Gugatan PENGUGAT (*niet onvankelijk verklaard*);
24. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil-dalil PENGUGAT yang lain dan yang selebihnya meskipun tidak disebutkan satu persatu dalam Jawaban ini.
25. Bahwa dikarenakan, timbulnya perkara ini adalah akibat dari ulah dan tindakan PENGUGAT sebagai Debitur serta seluruh dalil PENGUGAT TELAH DAPAT DIBANTAH dan DISANGKAL oleh TERGUGAT II, maka sudah sewajarnya apabila PENGUGAT dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini untuk semua tingkat peradilan.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berkenan memutuskan:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisionil PENGUGAT untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau : apabila Majelis hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 26 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 28-08-2019, selanjutnya disebut sebagai P-1;
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1278 / Desa Parungserab, seluas 148 m2 (Seratus empat puluh delapan meter persegi), selanjutnya disebut sebagai P-2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 50 / Desa Parungserab, seluas 217 m2 (Dua ratus tujuh belas meter persegi selanjutnya disebut sebagai P-3;
4. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 09/NOT/VIII/2019 tanggal 29 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai P-4;
5. Foto copy Surat Peringatan II tertanggal 17 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai P-5;
6. Foto copy Surat Pernyataan Budi Kusrangga (Turut Tergugat I) tertanggal 03-03-2021 selanjutnya disebut sebagai P-6;
7. Foto Copy Kwitansi tertanggal 31 Maret 2019 sebesar Rp. 11.000.000,- selanjutnya disebut sebagai P-7;
8. Foto copy Kwitansi tertanggal 05-02-2019 sebesar Rp. 30.000.000,- selanjutnya disebut sebagai P-8;
9. Foto Copy Kwitansi tertanggal 14-3-2019 sebesar Rp. 31.000.000 selanjutnya disebut sebagai P-9;
10. Foto copy Kwitansi tertanggal 26 Maret 2019 sebesar Rp. 30.000.000,- selanjutnya disebut sebagai P-10;
11. Foto copy Kwitansi tertanggal 14-3-2019 sebesar Rp. 37.000.000,- selanjutnya disebut sebagai P-11;
12. Foto copy Kwitansi tertanggal 14-3-2019 sebesar Rp. 25.000.000,- selanjutnya disebut sebagai P-12;
13. Foto copy Kwitansi tertanggal 14-3-2019 sebesar Rp. 25.000.000,- selanjutnya disebut sebagai P-13;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I untuk menguatkan dalil Jawaban dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Sertifikat No.1278, selanjutnya disebut sebagai T.I-1;
2. Foto copy Sertifikat No.50, selanjutnya disebut sebagai T.I-2;
3. Foto copy Surat Kesepakatan Bersama, selanjutnya disebut sebagai T.I-3;
4. Foto copy printout dari Whatssap transfer BCA ke rekening atas nama Erlina Fuzi Z tanggal 27/10/22, selanjutnya disebut sebagai T.I-4;
5. Foto printout Whatsapp dari istri Penggugat tanggal 27 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai T.I-5;
6. Foto Printout dari Handphone Binsar pada tanggal 26/10/2022 mengenai pertemuan dengan Penggugat, selanjutnya disebut sebagai T.I-6;
7. Foto Printout dari Handphone Binsar pada tanggal 26/10/2022 mengenai pertemuan dengan Penggugat, selanjutnya disebut sebagai T.I-7;
8. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran Pada Tanggal 1 April 2021, selanjutnya disebut sebagai T.I-8;
9. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran Pada Tanggal 1 April 2021, selanjutnya disebut sebagai T.I-9;
10. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) No. 036685, selanjutnya disebut sebagai T.I-10;
11. Foto copy Surat Setoran Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) No. 036683. Sebesar Rp. 10.000.000,, selanjutnya disebut sebagai T.I-11;
12. Foto copy Akta Jual Beli No. 29/2021 tanggal 26 Maret 2021 atas nama Agarie Vigawan, selanjutnya disebut sebagai T.I.12;
13. Foto copy Akta Jual Beli No. 28/2021 tanggal 26 Maret 2021 atas nama Agarie Vigawan, selanjutnya disebut sebagai T.I.13;
14. Foto copy Surat Kesepakatan Jual Beli Tanah antara Agrarie Vigawan dengan Binsar Wiliam tanggal 4 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai T.I.14;
15. Foto copy Surat Kuasa dengan Pemberi Kuasa Agrarie Vigawan dengan Penerima Kuasa Binsar Wiliam tanggal 4 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai T.I.15;
16. Compact Disc yang berisi VIDIO, selanjutnya disebut sebagai T.I.16;

Halaman 28 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copy Akta Jual Beli No. 28/2021 tertanggal 26 Maret 2021 antara Asep Kusmana sebagai Pihak Pertama (penjual) dengan Agarie Vigawan selaku Pihak Kedua (Pembeli), selanjutnya disebut sebagai T.I.17;
18. Foto copy Akta Jual Beli No. 29/2021 tertanggal 26 Maret 2021 antara Asep Kusmana sebagai Pihak Pertama (penjual) dengan Agarie Vigawan selaku Pihak Kedua (Pembeli), selanjutnya disebut sebagai T.I.18;
19. Compact Disc yang berisi VIDIO Pada Waktu Membuat Kesepakatan Bersama, selanjutnya disebut sebagai T.I.19;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-5, T.I-6, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat II, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi, sedangkan compact disc yang berisi video diputarkan dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil Jawaban dan Eksepsinya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Perjanjian Pinjaman Nomor : PP/002/SUKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY TERTANGGAL 29 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai T.II-1;
2. Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 44 tanggal 29 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai T.II-2;
3. Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 44A tanggal 29 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai T.II-3;
4. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 28 Agustus 2019 antara Tuan Budi Kusranaga dan Tuan Asep Kusmana atas sebidang tanah dan bangunan SHM 1278/Desa Parungserab dan SHM 50/Desa Parungserab, selanjutnya disebut sebagai T.II-4;
5. Foto copy Sertipikat Hak Milik 50/Desa Parungserab Surat Ukur 567 Tahun 1989, selanjutnya disebut sebagai T.II-5;
6. Foto copy Sertipikat Hak Milik No 1278/Desa Parungserab, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai T.II-6;
7. Foto copy Surat Kuasa dari Asep Kusmana terhadap Agarie Vigawan untuk pengambilan Sertipikat 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Nomor

Halaman 29 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50/Desa Parungserab dan Nomor 1278/Desa Parungserab, selanjutnya disebut sebagai T.II-7;

8. Foto copy Bukti Pengembalian Jaminan Asli (BPJ) tertanggal 29 Januari 2021 atas Sertipikat 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Nomor 50/Desa Parungserab dan Nomor 1278/Desa Parungserab (atas nama Budi Kusurangga (Bn ke Asep Kusmana), selanjutnya disebut sebagai T.II-8;
9. Foto copy Surat Keterangan Lunas No. SKL-001/S-UKM/SEDERHANA/I/2021 Tertanggal 29 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai T.II-9;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-4, T.II-5, dan T.II-6, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, juga menghadirkan saksi-saksi dimana keterangan para saksi diberikan dipersidangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **Ferdinandus Hendrik Susanto**:

- Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama Budi Kusurangga sejak Penggugat pada saat transaksi rumah dimana saat itu Penggugat membeli rumah saudara Budi Kusurangga;
- Bahwa saksi melihat jual beli antara Penggugat dengan Sdr. Budi dengan nilai transaksi Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa status rumah yang dibeli oleh Penggugat saat itu masih berstatus kredit oleh Sdr. Budi ke Bank selama 1 tahun kemudian diteruskan oleh Penggugat;
- Bahwa nilai sisa kredit dari pembelian rumah senilai Rp1.300.000.000,00 tersebut tersisa Rp 927.000.000,00 (Sembilan ratus juta dua puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa rumah tersebut sudah ditempati oleh Penggugat saat ini;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I namun saksi pernah mendengar dari Penggugat;

Halaman 30 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mendengar dari Penggugat jika Penggugat melunasi rumah tersebut maka akan diberi uang oleh Tergugat I sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah yang ditempati oleh Penggugat kurang lebih berjarak 3 kilo meter;
- Bahwa sepengetahuan saksi harga tanah dan bangunan objek sengketa untuk harga pasaran saat ini adalah seharga Rp2.000.000.000,00;
- Bahwa yang saksi dengar dari Penggugat, bahwa Tergugat I melunasi rumah ke Bank sejumlah Rp300.000.000,00;
- Bahwa harga rumah adalah senilai Rp1.300.000.000,00 namun Penggugat membayar uang pembelian rumah dari Pak Budi tersebut ke Bank sejumlah Rp927.000.000,00;
- Bahwa saksi mempunyai bekerja sama dengan Penggugat di bidang usaha konveksi;
- Bahwa saksi terakhir bertemu dengan Penggugat pada saat usaha *kollaps* yaitu sekitar tahun 2021/2022 dan setelah itu saksi tidak berhubungan lagi dengan Penggugat;
- Bahwa yang saksi lihat pada saat transaksi jual beli antara Penggugat dengan Pak Budi berjalan lancar dan dihadiri oleh pihak Bank Sampoerna;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Penggugat tidak membayar biaya notaris;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi antara Penggugat dengan Sdr. Andrien;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Penggugat tidak membayar kewajibannya ke Bank;
- Bahwa yang saksi ketahui transaksi yang dilakukan oleh Penggugat dengan Pak Budi yaitu Penggugat meneruskan kredit dari Pak Budi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan luas tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui alamat rumah yang menjadi objek sengketa berada di Soreang dan saksi sering lewat ke rumah tersebut dan sesekali mampir ke rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait uang transaksi sejumlah Rp30.000.000 dan R10.000.000,00 antara Penggugat dengan Tergugat I;

Halaman 31 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihat transaksi jual beli antara Penggugat dengan Pak Budi di rumah;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli antara Penggugat dengan Pak Budi dihadiri oleh Saksi, Pak Budi, Pak Asep, istri Pak Asep, pihak Bank Sampoerna dan Pegawai Pak Penggugat;
- Bahwa yang saksi lihat dan dengar waktu itu, pak Budi berbicara kepada Penggugat bahwa rumah dijual dengan harga Rp1.300.000.000,00 dan jika lanjut maka akan langsung ke Bank, kemudian dari pihak Bank ada yang datang ke rumah;
- Bahwa saat itu tidak ada uang ataupun perjanjian tertulis;
- Bahwa sebelum transaksi jual beli, rumah ditempati oleh Pak Budi;
- Bahwa saksi mengetahui rumah Pak Budi karena pada saat itu Penggugat dan Saksi mencari rumah dan ketemulah dengan rumah Pak Budi yang dipasang plang dijual, kemudian Penggugat menghubungi Pak Budi akhirnya terjadi transaksi di rumah tersebut lalu terjadi pembicaraan janji namun setelah itu saksi tidak mengetahui kelanjutannya;
- Bahwa setelah transaksi Penggugat bercerita kepada saksi bahwa rumah sudah menjadi milik Penggugat dengan harga rumah Rp1.300.000.000,00, dan Penggugat membayar tunggakan milik Pak Budi sebesar Rp927.000.000,00 dan sisa kredit dibayar cash oleh Penggugat sejumlah Rp400.000.000,00;
- Bahwa Saksi mengetahui cicilan Penggugat ke Bank selama 2 kali berjalan lancar namun selanjutnya macet, dan saksi mengetahui bahwa cicilan macet dari Penggugat sendiri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Agari, namun Penggugat bercerita bahwa rumah akan dibeli dengan harga Rp300.000.000,00 namun Penggugat harus pindah;
- Bahwa Penggugat tidak bercerita terkait dengan pelunasan ke Tergugat II;
- Bahwa jarak saksi dengan Penggugat dan Pak Budi pada saat transaksi jual beli, kurang lebih 10 meter dan yang saksi dengar pada saat itu mengenai uang sebesar Rp1.300.000.000,00;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli, saksi tidak melihat bukti surat apapun;

Halaman 32 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Penggugat mengatakan akan ada yang membeli rumah dengan harga Rp300.000.000,00 pada saat Penggugat mengalami kredit macet;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa sisa hutang yang harus dibayar ke Bank;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi Penggugat dengan orang lain dengan harga Rp300.000.000,00;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I menjanjikan akan memberikan uang sebesar Rp300.000.000,00 apabila kredit nya lunas;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat II menjanjikan akan memberikan uang sebesar Rp300.000.000,00 kepada penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan pengikatan jual beli di notaris;
- Bahwa saksi mengetahui terkait cicilan ke Tergugat II sebesar Rp372.000.000,00, dan saksi mengetahuinya pada saat akad kredit, namun saksi tidak melihat uang tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait pembayaran dari Tergugat I sebesar Rp325.000.000,00;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat mengalami kredit macet karena usaha Penggugat jatuh;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait peringatan dari Tergugat II kepada Penggugat karena kredit macet;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dana talang untuk menutupi kredit macet Penggugat kepada Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait sertifikat atas nama Budi yang diberikan kepada Tergugat I oleh Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, serta saksi tidak mengetahui sertifikat atas nama Budi tersebut telah dibaliknama kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait pemenuhan kewajiban dari Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp300.000.000,00 kepada penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan surat peringatan pengosongan rumah yang ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui adalah terkait transaksi jual beli antara Penggugat dengan Pak Budi;

2. Saksi **Hazmury** :

Halaman 33 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah calon menantu dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sdr. Budi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, rumah yang ditempati oleh Penggugat adalah rumah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui permasalahan ini, namun setelah ada pembicaraan dari Sdr. Budi, akhirnya saksi mengetahui jika permasalahan adalah bukan dengan Pak Budi melainkan dengan Tergugat I dan Tergugat II karena Penggugat diminta untuk mengosongkan rumah;
- Bahwa Saksi mengetahui jika rumah yang ditempati oleh Penggugat kredit ke bank, karena saksi pernah diajak oleh Penggugat ke Bank Sampoerna untuk meminta data pelunasan rumah yang menurut Tergugat I rumah tersebut sudah dilunasi;
- Bahwa pelunasan yang dilakukan oleh Tergugat I menurut pegawai bank adalah sebesar lebih kurang Rp300.000.000,00, namun ketika saksi meminta data tersebut, pihak bank tidak memberikannya;
- Bahwa saksi mengetahui pihak bank pernah menjanjikan uang sebesar Rp300.000.000,00 kepada Penggugat, namun ditolak oleh Penggugat karena Penggugat tetap ingin mempertahankan rumah. Saksi mengetahui pihak menjanjikan uang tersebut dari pegawai bank;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Penggugat kurang lebih berjarak 10 kilo meter;
- Bahwa saksi sering bermalam di rumah Penggugat untuk menjaga rumah setelah ada pihak Tergugat I yang ingin mengosongkan rumah;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti sertipikat atau AJB rumah milik Penggugat;
- Bahwa pada saat ke Bank Sampoerna saksi ikut masuk ke dalam Bank untuk bertemu dengan Pak Tanto, namun karena Pak Tanto tidak ada akhirnya bertemu dengan pegawai bank yang lainnya;
- Bahwa pada saat ke bank saksi bersama dengan Penggugat dan istri Penggugat;
- Bahwa pada saat di bank saksi bertemu dengan pegawai bank dan saksi menanyakan pak Tanto kemudian karena pak Tanto tidak berada di kantor kemudian saksi menanyakan perihal permasalahan ini, dan pegawai tersebut mengarahkan agar bertemu dengan Pak Ahmadi (bagian kolektor) yaitu atasan dari Pak Tanto;

Halaman 34 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pegawai yang mengatakan (keceposan) terkait uang Rp300.000.000,00 bernama Pak Tanto, pada saat di rumah Penggugat dan dia mengatakan "*mengapa uang tidak diterima dulu waktu itu*";
- Bahwa pada saat pertemuan di rumah Penggugat membahas terkait pemberian santunan sebesar Rp30.000.000,00 jika disetujui;
- Bahwa saksi mengetahui bukti T1.3, T1.6 dan T1.7 yang diperlihatkan kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I sudah mentransfer uang sejumlah Rp10.000.000,00 kepada Penggugat;
- Bahwa pada saat perjanjian dibacakan, didengar oleh Pak Tanto, pak Ahmadi. Penggugat, Saksi, pihak desa, babhinsa, RT, RW;
- Bahwa setelah selesai pembacaan perjanjian, pak Tanto mengatakan kepada pak Ahmadi "*kasihkanlah uangnya kan sudah ada di pak Ahmadi*", kemudian mereka langsung pergi ke mobil dan pada saat saksi kejar, saksi dihalang-halangi oleh pihak dari Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi antara Penggugat dengan pak Budi, maupun transaksi jual beli antara pak Budi dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kredit maupun kredit macet Penggugat kepada Tergugat II;
- Bahwa Penggugat tidak pernah bercerita terkait kredit macet dan akan menjual rumah Penggugat;
- Bahwa pada saat pertemuan, Tergugat I mengatakan hanya sanggup membayar sebesar Rp10.000.000,00 untuk pemindahan Penggugat dari rumah, kemudian ada pembicaraan nominal Rp30.000.000,00 namun Penggugat menolak karena hanya diberi waktu seminggu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait penandatanganan akta jual beli oleh Penggugat di hadapan notaris;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Pak Budi;
- Bahwa saksi pernah diceritakan oleh Penggugat bahwa ada kredit macet karena covid-19;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Tergugat I melunasi pembayaran ke bank, maka pihak Tergugat I dan Tergugat II akan memberikan uang sebesar Rp300.000.000,00;
- Bahwa saksi mengetahui terkait dana talang untuk melunasi hutang Penggugat kepada bank sejumlah Rp300.000.000,00;

Halaman 35 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui istri Penggugat meminta transfer Rp10.000.000,00 kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan bukti T1.5 yang ditunjukkan kepada saksi;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawaban dan Gugatan Rekonvensi, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi, menghadirkan saksi dimana keterangan saksi dipersidangan di bawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya :

1. Saksi Edward M Panggabean:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, namun saksi pernah bertemu dengan Penggugat pada saat Tergugat I mengajak saksi ke rumah Penggugat;
- Bahwa saksi diminta oleh Tergugat I untuk membantu permasalahan mengenai objek perkara;
- Bahwa saksi ikut pada saat pertemuan yang dihadiri oleh Penggugat, calon menantu Penggugat, RT, RW, poldes, babhinsa dan pihak lingkungan sekitar;
- Bahwa pada saat pertemuan ada kesepakatan dan saksi yang menulis kesepakatan tersebut berdasarkan hasil kesepakatan bersama;
- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan bukti T1.3 yang diperlihatkan kepada saksi;
- Bahwa benar ada kesepakatan terkait uang sejumlah Rp30.000.000,00 dan kesepakatan tersebut dibacakan pada waktu itu;
- Bahwa pada saat membuat kesepakatan tidak ada tekanan maupun ancaman kepada pihak Penggugat;
- Bahwa pada saat pertemuan calon menantu Penggugat tidak menghampiri saksi, namun saksi melihat pada saat keluar rumah, calon menantu Penggugat menghampiri pegawai dari Bank Sampoerna namun saksi tidak mengetahui apa yang mereka bicarakan;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti yang diperlihatkan di persidangan berupa sertifikat 2 (dua) buah dan Penggugat pun pernah diperlihatkan sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui dari Tergugat I jika Tergugat I pernah mentransfer uang sejumlah Rp10.000.000,00 kepada istri Penggugat;

Halaman 36 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi setelah Tergugat I mentransfer uang, Penggugat tidak mengosongkan objek perkara;
- Bahwa kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak tidak ada keberatan dari Penggugat;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Penggugat bahwa ada yang akan memberikan uang sejumlah Rp300.000.000,00 dari pihak bank Sampoerna;
- Bahwa sertifikat yang saksi lihat waktu itu bukan atas nama Tergugat I, dan belum balik nama atas nama Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui bukti video yang diperlihatkan kepada saksi (T1.16), dan yang membacakan kesepakatan di video tersebut adalah saksi sendiri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti video yang diperlihatkan kepada saksi (T1.19);
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait luas objek perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Penggugat sudah melunasi sebesar Rp296.000.000,00 kepada pak Budi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan kredit macet Penggugat serta surat peringatan dari Tergugat II kepada Penggugat, maupun terkait dengan dana talangan untuk tunggakan Penggugat ke Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait sertifikat atas nama Budi dibaliknamakan menjadi Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat;
- Bahwa saksi datang bersama dengan Tergugat I, dan waktu itu Tergugat I mengatakan bahwa dia mempunyai aset di daerah Soreang namun aset tersebut masih dikuasai oleh orang lain yaitu Penggugat;
- Bahwa aset tersebut sudah dimiliki oleh Tergugat I karena Tergugat I mengatakan sudah terjadi transaksi jual beli;
- Bahwa jual beli dilakukan di hadapan notaris yang bernama Eti;
- Bahwa yang saksi ketahui terkait uang Rp30.000.000,00 setelah adanya transaksi adalah uang untuk pindahan Penggugat karena Penggugat masih menempati objek perkara;
- Bahwa pada saat pertemuan di rumah pak Asep, kenapa muncul angka Rp30.000.000,00 karena Penggugat bersedia pindah asalkan diberi uang dan disepakatilah angka Rp30.000.000,00;
- bahwa ada ungkapan dari Penggugat mengenai uang Rp300.000.000,00, namun ditujukan kepada Bank Sampoerna yang

Halaman 37 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

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

waktu itu juga hadir dalam pertemuan. Penggugat waktu itu mengatakan bahwa Tergugat II berjanji jika kredit lunas maka akan diberikan uang sebesar Rp30.000.000,00;

- Bahwa pihak bank Sampoerna mengetahui jika objek perkara sudah dibeli oleh Tergugat I;
- Bahwa pada saat pertemuan waktu itu tidak ada yang menangis;
- Bahwa sertifikat objek perkara sudah ada di Tergugat I;
- Bahwa pihak Sampoerna pada saat pertemuan mengatakan bahwa aset sudah menjadi milik Tergugat I dan tidak ada janji terkait dengan uang sebesar Rp300.000.000,00;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak menghadirkan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas mengenai obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Rabu tanggal 24 Mei 2023, dan terhadap pemeriksaan setempat tersebut termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa para Pihak yakni Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II dalam persidangan tanggal 15 Juni 2023 telah mengajukan kesimpulan yang isi selengkapya terlampir dalam berkas perkara;

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa dalam Gugatan Penggugat Konvensi memohon agar *Menyatakan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, untuk tidak melakukan tindakan apa – apa terhadap obyek sengketa a quo, sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap ;*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 38 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



Menimbang, bahwa menurut doktrin, yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah tuntutan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan, yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa HIR dan RBg tidak mengatur secara jelas tentang tuntutan provisi ini, HIR dan RBg hanya mengatur secara sekilas dalam Pasal 180 ayat (1) HIR / Pasal 191 ayat (1) RBg;

Menimbang, bahwa pengaturan tentang tuntutan provisi secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 53 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 1965 dan Nomor 3 Tahun 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Tuntutan Provisi;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 53 Rv menyebutkan sebagai berikut “Jika ada tuntutan provisi dan perkara tersebut siap diputus dalam pokok perkara maupun dalam provisi maka terhadap hal ini Hakim menjatuhkan satu putusan”;

Menimbang, bahwa di samping itu tentang tuntutan provisi ditemukan pula dalam beberapa yurisprudensi dalam putusan Mahkamah Agung RI yaitu :

- Putusan MARI Nomor : 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 yang menyebutkan bahwa “tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisi yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima;
- Putusan MARI Nomor : 279 K /Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977 yang menyebutkan bahwa permohonan provisi seharusnya bertujuan ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan di Indonesia yang selama ini terjadi adalah apabila Hakim melihat dari esensi surat tuntutan provisi tersebut sifatnya mendesak, maka Hakim sebelum memeriksa pokok perkara dapat menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu, dan apabila Hakim berpandangan bahwa tuntutan provisi tersebut hakikatnya adalah tidak bersifat mendesak atau segera maka tuntutan provisi tersebut akan diputus bersama-sama dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa maksud tuntutan provisi Penggugat ternyata isinya meminta untuk dilakukan suatu perbuatan hukum



yang mana untuk melaksanakannya masih diperlukan dibuktikan terlebih dahulu adanya alas hak sah dari Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi maupun Tergugat I Konvensi / Penggugat Konvensi untuk dapat melaksanakan perbuatan tersebut, untuk mengetahui adanya alas hak sah tersebut telah menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara perdata, doktrin dan Yurisprudensi yang telah dipertimbangkan di atas, tuntutan provisi Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, tuntutan provisi dari Penggugat haruslah dinyatakan **ditolak**;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi tentang :

1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK / *EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*;

Bahwa Gugatan Penggugat sangat jelas Kurang Pihak karena tidak menarik sebagai PIHAK atas nama sertifikat Hak Milik No. 50 dan Sertifikat Hak Milik No. 1278 yaitu atas nama AGARIE VIGAWAN Sebagaimana yang dijelaskan oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya pada poin 1 tersebut, seharusnya Penggugat wajib memasukkan AGARIE VIGAWAN sebagai Pihak dalam Perkara ini karena Tergugat I belum melakukan balik nama sertifikat kepada Turut Tergugat III., Maka dalam hal ini Penggugat telah salah dan keliru tidak menarik AGARIE VIGAWAN sebagai Pihak, sehingga sudah tepat dan adil bahwa Gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 201 K/ Sip/ 1974, tertanggal 28 Januari 1974, menyatakan : "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ont vankeljkverklaard*)".

2. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

Bahwa berdasarkan pada pada poin 5 dalam Posita dalam gugatan Penggugat menyatakan " bahwa telah beralihnya kedua sertifikat menjadi atas nama Tergugat I dst.....?" . Didalam posita poin 5 tersebut sangatlah kabur dan tidak jelas karena Tergugat I belum melakukan balik nama sertifikat No. 50 dan No. 1278 tersebut sehingga sudah tepat dan adil posita poin 5 tersebut TIDAK JELAS DAN KABUR

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat II juga dalam Jawabannya juga menyampaikan Eksepsi yakni :

Halaman 40 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



1. **Eksepsi GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) DENGAN TIDAK DITARIKNYA AGARIE VIGAWAN SEBAGAI PIHAK**

Bahwa dikarenakan hutang kredit PENGUGAT kepada TERGUGAT II sudah lunas, maka PENGUGAT telah memberi kuasa kepada saudara Agarie Vigawan untuk mengambil 2 (dua) Sertifikat Hak Milik yang dijadikan jaminan hutang oleh PENGUGAT pada TERGUGAT II yaitu Sertifikat Hak Milik No.1278/Desa Parung Serab, diuraikan dengan surat ukur tanggal 09-10-2008, nomor 1074/Parungserab/2008, seluas 148 m2, dan Sertifikat Hak Milik No.50/Desa Parungserab, diuraikan dalam surat ukur tanggal 31-05-1989, nomor 567/1989, terletak di Desa Parungserab, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, dikenal sebagai Tegal Caang, RT.02 RW.10, atas nama TURUT TERGUGAT 1 sebagaimana surat kuasa pada bulan Januari 2021;

Bahwa TERGUGAT II telah memberikan 2 (dua) sertifikat hak milik tersebut kepada Saudara Agarie Vigawan, sehingga apabila PENGUGAT dalam perkara a quo mempermasalahkan mengenai 2 (dua) sertifikat hak milik tersebut, maka seharusnya Saudara Agarie Vigawan DITARIK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARAA QUO.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Saudara Agarie Vigawan yang menerima kuasa dari PENGUGAT untuk mengambil jaminan 2 (dua) buah sertifikat pada TERGUGAT II **seharusnya DITARIK/DIJADIKAN SEBAGAI PIHAK dalam perkara ini, dengan demikian maka Jelas dan Nyata Gugatan PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil dalam mengajukan Gugatan yaitu Kurang Pihak Yang Ditarik/Dijadikan Sebagai TERGUGAT II (Plurium Litis Consortium)**;

2. **EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBELI)**

Bahwa Gugatan PENGUGAT tidak jelas apa yang menjadi objek Gugatannya, Karena dalam posita maupun petitum gugatan PENGUGAT mendalilkan TERGUGAT II telah melakukan wanprestasi, SEDIKIN PENGUGAT dan TERGUGAT II tidak pernah membuat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Gugatan PENGUGAT;

Adapun apabila TERGUGAT II SEBAGAI BADAN HUKUM (Koperasi) membuat perjanjian dengan pihak lain maka yang berwenang mewakili TERGUGAT II adalah pejabat yang berwenang yaitu pengurus koperasi dan/atau yang diberikan kuasa untuk membuat perikatan atau perjanjian



dengan pihak lain, sedangkan dalam perkara a quo Pengurus dan/atau kuasanya tidak pernah melakukan perjanjian untuk membayar sejumlah uang kepada TERGUGAT;

Bahwa dikarenakan dasar gugatan warprestasi PENGGUGAT tidak jelas dan kabur maka sudah selayaknya **GUGATAN PENGGUGAT A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVENKALIJKE VERKLAARD)**;

3. **EKSEPSI TENTANG PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS).**

3.1. Bahwa PENGGUGAT tidak berhak mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT II (Exceptio Non Adimplenti Contractus), karena hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II yaitu perjanjian kredit yang telah ditandatangani kedua belah pihak adalah telah selesai, hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT II telah dilunasi dan TERGUGAT II telah menyerahkan jaminan kredit kepada PENGGUGAT;

3.2. Bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II telah selesai sehingga PENGGUGAT tidak berhak mengajukan Gugatan ini, untuk itu sudah seharusnya Gugatan PENGGUGAT tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenkalijke verklaard* INO);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi I dan Tergugat II sebagai berikut :

- **Eksepsi Tentang GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK / Plurium Litis Consorsium :**

Menimbang, bahwa sebagaimana pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak penggugat.

Menimbang, bahwa adalah menjadi hak dan atas inisiatif penggugat untuk menggugat pihak lain yang "dirasa" melanggar haknya dan merugikan dirinya. Tapi, tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain. Pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau



hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II dengan tidak mengikutkan Agarie Vigawan dengan alasan TERGUGAT II telah memberikan 2 (dua) sertifikat hak milik tersebut kepada Saudara Agarie Vigawan, sehingga apabila PENGGUGAT dalam perkara a quo mempermasalahkan mengenai 2 (dua) sertifikat hak milik tersebut, maka seharusnya Saudara Agarie Vigawan DITARIK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO, sedangkan alasan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi terhadap 2 (dua) buah sertipikat tersebut belum beralih nama menjadi milik Tergugat Konvensi I/ Penggugat Rekonvensi dan masih nama dari Turut Tergugat I;

Menimbang, sebagaimana diuraikan diatas menjadi hak dari Penggugat untuk menjadikan seseorang menjadi pihak dalam perkara yang diajukan sebagai Gugatan di Pengadilan, karena belum tentu yang bersangkutan sungguh-sungguhnya melanggar hak penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi ini harus dinyatakan *ditolak*;

- **Eksepsi GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBELI) :**

Menimbang, bahwa Sri Wardah dan Bambang Sutiyoso, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Yogyakarta: Gama Media, 2007, hal. 34-36, syarat formil yang harus terpenuhi dalam surat gugatan adalah :

1. Tidak melanggar kompetensi/kewenangan mengadili, baik kompetensi absolut maupun relatif.
2. Gugatan tidak mengandung [error in persona](#).
3. Gugatan harus jelas dan tegas. Jika gugatan tidak jelas dan tidak tegas (*obscuur libel*) dapat mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak diterima. Misalnya posita bertentangan dengan petitum.
4. Tidak melanggar asas *ne bis in idem*. Artinya gugatan tidak boleh diajukan kedua kalinya apabila subjek, objek dan pokok perkaranya sama, di mana perkara pertama sudah ada putusan *inkracht* yang bersifat positif yaitu menolak atau mengabulkan perkara.
5. [Gugatan tidak prematur](#) atau belum saatnya menggugat sudah menggugat.
6. Tidak menggugat hal-hal yang telah dikesampingkan, misalnya gugatan kedaluwarsa.



7. Apa yang digugat sekarang masih dalam proses peradilan (*aanhanging geding/rei judicata deductae*). Misalnya ketika perkara yang digugat sudah pernah diajukan dan sedang proses banding atau kasasi.

Menimbang, bahwa sedangkan Isi surat gugatan atau syarat materiil surat gugatan mengacu pada **Pasal 8 ayat (3) Rv** yang pada pokoknya harus memuat :

1. Identitas para pihak :

Ciri-ciri dan keterangan yang lengkap dari para pihak yang berperkara yaitu, nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, agama dan tempat tinggal. Kalau perlu agama, umur, status, kewarganegaraan;

Pihak-pihak yang ada sangkut pautnya dengan persoalan harus disebutkan dengan jelas mengenai kapasitas dan kedudukannya apakah sebagai penggugat atau tergugat.

2. Dasar Gugatan atau Fundamentum Petendi atau Posita :

Dasar gugatan atau posita berisi dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar-dasar dan alasan-alasan dari gugatan, dan Posita terdiri dari dua bagian, yaitu:

1. Bagian yang menguraikan kejadian atau peristiwanya (*feitelijke gronden*);
2. Bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (*rechts gronden*) sebagai uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis gugatan;

3. Petitum atau Tuntutan

Petitum berisi apa yang diminta atau tuntutan supaya diputuskan oleh pengadilan. Petitum akan dijawab dalam *dictum* atau amar putusan.

Dalam praktiknya, selain mengajukan tuntutan pokok atau tuntutan primer, juga disertai dengan tuntutan tambahan/pelengkap (*accessoir*) dan tuntutan pengganti (*subsidaïr*) yang dijelaskan sebagai berikut:

1. **Tuntutan pokok atau tuntutan primer** adalah tuntutan utama yang diminta oleh penggugat untuk diputuskan oleh pengadilan yang berkaitan langsung dengan pokok perkara atau posita;
Contohnya, apabila tergugat punya utang kepada penggugat maka tuntutan utama penggugat adalah melunasi utang yang belum dibayar tergugat;
2. **Tuntutan tambahan (*accessoir*)** adalah tuntutan yang sifatnya melengkapi atau sebagai tambahan dari tuntutan pokok. Tuntutan



tambahan ini tergantung pada tuntutan pokoknya. Jika tuntutan pokok tidak ada maka tuntutan tambahan juga tidak ada;

Terdapat lima contoh tuntutan tambahan yaitu:

- Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;
- Tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar bunga (*moratoire*) apabila tuntutan yang dimintakan oleh penggugat berupa sejumlah uang tertentu;
- Tuntutan agar tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom/astreinte*), apabila hukuman itu tidak berupa pembayaran sejumlah uang selama ia tidak memenuhi isi putusan;
- Tuntutan atas nafkah bagi istri atau pembagian harta bersama dalam gugatan perceraian;

3. **Tuntutan pengganti (*subsidair*)** adalah tuntutan yang berfungsi untuk menggantikan tuntutan pokok apabila tuntutan pokok ditolak pengadilan. Tuntutan ini digunakan sebagai tuntutan alternatif agar kemungkinan dikabulkan oleh hakim lebih besar.

Biasanya tuntutan ini berupa permohonan kepada hakim agar dijatuhkan putusan yang bijaksana dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa menurut pendapat Ridwan Halim, hal-hal yang perlu diperhatikan dalam membuat surat gugatan khususnya terkait isi gugatan meliputi:

1. Isi gugatan haruslah berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta yang sebenarnya. Artinya gugatan dapat dibuktikan kebenarannya dan sesuai dengan alat bukti yang diajukan;
2. Menyebutkan, memaparkan, dan menggambarkan uraian yang benar mengenai fakta-fakta kejadian yang sebenarnya, dari awal hingga kesimpulan;
3. Pengajuan gugatan dilandasi dengan akal sehat atau logika kewajaran yang patut berdasarkan kerugian yang diderita oleh penggugat dan terbukti bahwa kerugian tersebut disebabkan oleh tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tertanggal 16 Nopember 2022 sebagaimana tersebut diatas, sudah memuat syarat sebagaimana dalam **Pasal 8 ayat (3) Rv** sehingga terhadap eksepsi yang berkenaan dengan



gugatan tidak jelas/kabur (obscur libeel), Majelis Hakim berpendapat harus ditolak;

- **EKSEPSI TENTANG PENGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS).**

Menimbang, bahwa pendapat M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*.

Menimbang, bahwa dari pendapat tersebut, dapat kita simpulkan bahwa yang dimaksud dengan penggugat tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (tergugat). Dengan kata lain, penggugat tidak berkapasitas adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan gugatan, Contoh kondisi-kondisi yang menyebabkan seseorang diklasifikasikan penggugat yang tidak berkapasitas:

1. Orang tersebut tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan karena tidak ada hubungan hukum dengan perkara yang disengketakan.

Contohnya, orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian, seseorang yang bukan pemilik menuntut pembayaran sewa atau harga barang;

2. Orang tersebut tidak cakap melakukan tindakan hukum.

Orang yang berada di bawah umur atau perwalian, tidak cakap melakukan tindakan hukum. Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orangtua atau wali, mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat.

3. Seseorang mewakili sebuah Perseroan Terbatas untuk bertindak di depan pengadilan sebagai penggugat, padahal orang tersebut bukanlah salah satu Direksi Perseroan Terbatas (Pasal 98 ayat (1) [Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas](#))

Menimbang, bahwa pendapat dari Yahya Harahap tersebut apabila dikaitkan dengan Surat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi,



ternyata Penggugat Konvensi mempunyai kapasitas dengan mengemukakan dalil-dalil dalam posisinya dan adanya tuntutan dalam petitum gugatannya menunjukkan hubungan sebab akibat sampai akhirnya Penggugat Konvensi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, dan menurut Majelis Hakim Penggugat Konvensi mempunyai Hak dalam mengajukan Gugatannya ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas terhadap Eksepsi berkenaan dengan Penggugat tidak mempunyai hak dalam mengajukan Gugatan haruslah **ditolak**;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi yang disampaikan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah perbuatan Wanprestasi adanya janji Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi yang akan membayar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) setelah pelunasan hutang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I terhadap Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal :

- 1) Bahwa benar obyek yang dipermasalahkan baik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dengan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi adalah Sertipikat Hak Milik No.1278/Desa Parung Serab, diuraikan dengan surat ukur tanggal 09-10-2008, nomor 1074/Parungserab/2008, seluas 148 M2, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50/Desa Parungserab, diuraikan dalam surat ukur tanggal 31-05-1989, nomor 567/1989, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Soreang, Desa Parung serab;
- 2) Bahwa benar terhadap 2 (dua) obyek tersebut telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 28 Agustus 2019 antara Tuan Budi Kusranga (Turut Tergugat I) dan Tuan Asep Kusmana (Penggugat Konvensi) atas sebidang tanah dan bangunan SHM 1278/Desa Parungserab dan SHM 50/Desa Parungserab;
- 3) Bahwa benar berdasarkan PERJANJIAN PINJAMAN NOMOR: PP/002/SUKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY TERTANGGAL 29 Agustus 2019, Penggugat Konvensi mendapatkan jumlah fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT II kepada PENGUGAT Konvensi berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian pinjaman No. PP/002/S-UKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY adalah Rp. 949.841.318 dengan Surat kuasa membebaskan hak tanggungan No. 44 tanggal 29 Agustus 2019 dan Surat kuasa membebaskan hak tanggungan no. 44A tanggal 29 Agustus 2019 terhadap Sertipikat Hak Milik No.1278/Desa Parung Serab, diuraikan dengan surat ukur tanggal 09-10-2008, nomor 1074/Parungserab/2008, seluas 148 M2, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50/Desa Parungserab, diuraikan dalam surat ukur tanggal 31-05-1989, nomor 567/1989, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Soreang, Desa Parung serab;

- 4) Bahwa benar tanggal 26 Maret 2021 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I Telah melakukan Jual Beli kepada Agarie Vigawan atas objek Tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di Kampung Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 50. Dengan Luas 217 M² dan Sertifikat Hak Milik No. 1278. Dengan Luas 148 M² yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 28/2021 dan Akta Jual Beli Nomor 29/2021 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Rina Budiswara, SH;
- 5) Bahwa benar kemudian Agarie Vigawan melakukan hubungan hukum dengan Binsar Wiliam (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yakni Kesepakatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Milik No.1278/Desa Parung Serab, seluas 148 M², dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50/Desa Parungserab, seluas 217 M² dengan harga Rp.700.000.000.- (tujuh ratus juta rupiah);
- 6) Bahwa benar berdasarkan Surat Kuasa dari Agarie Vigawan kepada Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, untuk mengurus Balik Nama Sertifikat tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1278. Dengan Luas 148 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 50. Dengan Luas 217 M2, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan rumah yang dikuasai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- 7) Bahwa benar antara Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terjadi melakukan kesepakatan bersama, dan disaksisikan Oleh Perangkat Desa, Ketua

Halaman 48 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

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)



RT. 02, Ketua RW. 19, Babinsa, bhabinkamtibmas dari kepolisian. Dan didalam kesepakatan tersebut bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah sepakat bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan memberikan uang Pindah sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan sudah diberikan sejumlah Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dan Penggugat Konvensi diberikan waktu 7 hari dari tanggal kesepakatan bersama ini, namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkan kesepakatan bersama tersebut;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mendalilkan wanprestasi atas janji Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi yang akan membayar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) setelah pelunasan hutang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I terhadap Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu *apakah benar ada janji dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam hal pembayaran uang Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) setelah pelunasan hutang tersebut?*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-13 dan Saksi-Saksi yaitu 1. **Ferdinandus Hendrik Susanto** dan 2. **Hazmury** sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam Petitum Gugatan Konvensi angka 2 *Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan* , akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan menguraikan tentang Sita Jaminan, dan pendapat M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 282), menerangkan bahwa penyitaan berasal dari terminologi *beslag* (bahasa Belanda) dan istilah bahasa Indonesia, *beslah*, yang istilah bakunya adalah sita atau penyitaan, dan M. Yahya Harahap menguraikan lebih lanjut pengertian penyitaan yaitu sebagai (hal. 282):



1. Tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat secara paksa berada ke dalam keadaan penjagaan;
2. Tindakan paksa penjagaan yang dilakukan secara resmi berdasarkan perintah pengadilan atau hakim;
3. Barang yang ditempatkan dalam penjagaan tersebut berupa barang yang disengketakan dan bisa juga barang yang akan dijadikan sebagai alat pembayaran atas pelunasan utang debitur atau tergugat dengan cara menjual lelang barang yang disita tersebut;
4. Penetapan dan penjagaan barang yang disita berlangsung selama proses pemeriksaan sampai dikeluarkannya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sah atau tidak tindakan penyitaan itu.

Menimbang. Bahwa tujuan dilakukannya penyitaan ada 2, yaitu (hal. 285 – 286):

1. **Agar gugatan tidak illusoir**

Tujuan utama dari penyitaan adalah agar barang harta kekayaan tergugat tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli, penghibahan, dan sebagainya maupun tidak dibebani dengan sewa menyewa atau diagunkan kepada pihak ketiga.

Sehingga keutuhan dan keberadaan harta kekayaan tergugat tetap utuh seperti semula agar pada saat putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, barang yang disengketakan dapat diserahkan dengan sempurna kepada penggugat. Oleh karenanya, gugatan penggugat menjadi tidak illusoir atau tidak hampa.

2. **Objek eksekusi sudah pasti**

Pada saat permohonan sita diajukan, penggugat harus menjelaskan dan menunjukkan identitas barang yang hendak disita misalnya letak, jenis, ukuran, dan batas-batasnya.

Atas permohonan tersebut, pengadilan melalui juru sita memeriksa dan meneliti kebenaran identitas barang pada saat penyitaan dilakukan. Hal ini secara langsung memberi kepastian atas objek eksekusi apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa Pada ayat (1) pasal 227 HIR, dinyatakan bahwa: *Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas*



surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* selama proses persidangan tidak permohonan yang diajukan secara tersendiri oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi, dan pula Majelis Hakim tidak terlihat klausul-klausul sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 227 HIR, sehingga terhadap petitum ini dikaitkan dengan alat-alat bukti yang terurai diatas tidak ada persesuaian dan pula Majelis Hakim tidak meletakkan sita jaminan dalam perkara ini, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 2 Gugatan Penggugat Konvensi haruslah **ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 3 Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yang memohon *Menyatakan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)*, sebagai berikut :

Menimbang, 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. Dalam hukum, *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. Contohnya, kreditur menuntut prestasi kepada debiturnya. Berdasarkan [Pasal 1234 KUH Perdata](#), prestasi yang dituntut umumnya berupa tiga hal, yakni **memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu**.

Menimbang, bahwa *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.

Menimbang, bahwa selanjutnya, terkait unsur wanprestasi, Subekti dalam *Hukum Perjanjian* menerangkan empat unsur dalam wanprestasi, antara lain:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan.



2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang, bahwa akibat melakukan wanprestasi, pihak yang lalai harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga. Akibat atau sanksi wanprestasi ini dimuat dalam **Pasal 1239 KUH Perdata** yang menerangkan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

Menimbang, bahwa 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, ketentuan [Pasal 1238 KUH Perdata](#) menerangkan bahwa 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.

Menimbang, bahwa pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, yang didalamnya para pihak yang sepakat tersebut terdapat hak dan kewajiban untuk dilaksanakan yang mengikat para pihak tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur asas kebebasan berkontrak yang mana para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Dengan disepakati dan ditandatangani perjanjian kredit tersebut oleh para pihak, maka sejak detik itu perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga, tidak dapat pihak ketiga mendapatkan manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;



Menimbang, bahwa menurut M.Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal 114-115) berpendapat bahwa yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang ditimbulkan dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut, sebagaimana asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdata, persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya karenanya pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan perjanjian dapat terjadi adanya wanprestasi (*breach of contract*) yang terdiri dari 4 macam yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan ;
2. Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan ;
3. Melakukan apa telah diperjanjikan namun terlambat pada waktu pelaksanaannya ;
4. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa dari pengertian dan pendapat tersebut diatas, dikaitkan dengan perkara Gugatan Penggugat Konvensi, dari bukti surat maupun saksi Penggugat Konvensi, tidak ada satupun alat bukti yang mendukung dan relevan dengan dalil dan petitum yang berkenaan dengan prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat I Konvensi maupun Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Hazmury pada saat pertemuan, Tergugat I mengatakan hanya sanggup membayar sebesar Rp10.000.000,00 untuk pemindahan Penggugat dari rumah, kemudian ada pembicaraan nominal Rp30.000.000,00 namun Penggugat menolak karena hanya diberi waktu seminggu, sedangkan keterangan Ferdinandus Hendrik Susanto pada pokoknya hanya mengetahui jual beli tanah dan rumah oleh Penggugat Konvensi yang saat itu masih berstatus kredit dengan Sdr. Budi (Turut Tergugat I) ke Bank selama 1 tahun kemudian diteruskan oleh Penggugat, dengan nominal transaksi adalah Rp.1.300.000.000.- (satu milyar tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap keterangan dari saksi Hazmury apabila dikaitkan dengan bukti T.I-3 yakni Surat Kesepakatan Bersama tanggal 26 Oktober 2022, Majelis Hakim menilai saling bersesuaian, namun hal tersebut tidak mendukung adanya dalil wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam isi Surat Kesepakatan Bersama tersebut dalam point angka 1 disebutkan *Rumah di Jl. Kp. Tegal Caang RT.002/010, No ; .., Parungserab Soreang, Bandung adalah benar milik Pihak Ked-2 (Binsar Wiliam)*, dan dalam point angka 2 berisi tentang kewajiban pihak ke-1 (Asep Kusmana) dalam waktu 7 hari dari hari ini (26 Oktober 2022) sampai dengan 3 Nopember 2022 segera melakukan pengosongan rumah dan isinya serta menyerahkan kunci kepada pihak kedua (Binsar Wiliam), sedangkan di point angka 3 berisi bantuan uang pindah dari Binsar Wiliam kepada pihak Asep Kusmana sebesar Rp.30.000.000.- (tiga puluh juta);

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana bukti T.I-4 dan T.I.5 adalah tindak lanjut dari Surat Kesepakatan Bersama dengan dilakukannya transfer kepada Erlina Fuzi Nuriz (pihak Asep Kusmana) dan bukti T.I-5 adalah percakapan melalui whatsapp Tergugat I Konvensi dengan isteri dari Penggugat Konvensi dan dalam isi percakapan whatsapp tertulis permintaan DP dari isteri Penggugat Konvensi adalah Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat I Rekonvensi mengakui sebenarnya tanah dan rumah yang menjadi obyek perkara adalah kepunyaan dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan bersedia pindah dengan bantuan uang dalam urusan perpindahan dan pengosongan dari pihak Tergugat I Konvensi /Penggugat Rekonvensi dengan uang Rp.30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) dan sudah ditransferkan oleh Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah), sedangkan dalam gugatan Penggugat Konvensi dalam petitumnya agar Tergugat I Konvensi dan Tergugat II membayar Rp.300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari hal tersebut Majelis Hakim menilai bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak bisa menguatkan dalil dan petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi perihal wanprestasi, sehingga terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi harus dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat I Konvensi, pokok permasalahan dari perkara ini adalah berkenaan dengan *Wanprestasi* dan dinyatakan ditolak dalam pertimbangan diatas, sehingga menurut Majelis Hakim untuk petitum selebihnya tidak perlu dipertimbangkan kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi **ditolak untuk seluruhnya**;

Halaman 54 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

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)



DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi pada pokoknya adalah *Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi I dengan tidak mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat.*

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal sebagaimana terurai dalam uraian pertimbangan Dalam Konvensi diambil dan menjadi uraian yang tidak terpisahkan dalam uraian dan pertimbangan Dalam Reconvensi;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Reconvensi sebagaimana Rumusan Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 TAHUN 2012 Tentang gugatan reconvensi, sesuai dengan Pasal 132 a ayat (1) HIR gugatan reconvensi dapat diajukan dalam tiap-tiap perkara tanpa harus ada hubungan objek sengketa dengan perkara konvensi, kecuali terhadap: 1. Kalau Penggugat konvensi menuntut karena sesuatu kualitas sedang dalam reconvensi mengenai dirinya sendiri dan sebaliknya, 2. Kalau PN yang memeriksa perkara konvensi secara absolut tidak berwenang, 3. Dalam perkara perselisihan tentang menjalankan putusan Hakim;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti Surat Gugatan Reconvensi tersebut apa yang didalilkan oleh Para Penggugat Reconvensi dalam perkara ini adalah berbeda, dimana dalam Gugatan Konvensi berkenaan dengan Wanprestasi, sedangkan dalam Gugatan Reconvensi berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Reconvensi yang diajukan oleh Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti T-I-1 sampai dengan T-I-19 dan Saksi Edward M Panggabean, sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan Gugatan Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi dalam Petitum Gugatan Reconvensi angka 2 *Menyatakan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi*



telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, dan angka 4 Menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat adalah Milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum dalam hukum perdata tertuang dalam **Pasal 1365 KUH Perdata** sebagai berikut *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1365 KUH Perdata dikenal dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum. Pembuktian unsur-unsur perbuatan melawan hukum ini, terdiri atas :

1. Adanya perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya kerugian; dan
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada.

Menimbang, bahwa dari pasal 1365 KUH Perdata, terdapat 4 (empat) syarat perbuatan melawan hukum:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian.

Menimbang, bahwa dari hal tersebut diatas dikaitkan dengan perkara *aquo* berdasarkan hal-hal yang diakui dan tidak disangkal para pihak dimana

1. Bahwa benar obyek yang dipermasalahkan baik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dengan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi adalah Sertipikat Hak Milik No.1278/Desa Parung Serab, diuraikan dengan surat ukur tanggal 09-10-2008, nomor 1074/Parungserab/2008, seluas 148 M2, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50/Desa Parungserab, diuraikan dalam surat ukur tanggal 31-05-1989, nomor 567/1989, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Soreang, Desa Parung serab;
2. Bahwa benar terhadap 2 (dua) obyek tersebut telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 28 Agustus 2019 antara Tuan Budi Kusrannga (Turut Tergugat I) dan Tuan Asep Kusmana (Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Konvensi) atas sebidang tanah dan bangunan SHM 1278/Desa Parungserab dan SHM 50/Desa Parungserab;
3. Bahwa benar berdasarkan PERJANJIAN PINJAMAN NOMOR: PP/002/SUKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY TERTANGGAL 29 Agustus 2019, Penggugat Konvensi mendapatkan jumlah fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT Konvensi berdasarkan perjanjian pinjaman No. PP/002/S-UKM/SEDERHANA/VIII/2019/SY adalah Rp. 949.841.318 dengan Surat kuasa membebaskan hak tanggungan No. 44 tanggal 29 Agustus 2019 dan Surat kuasa membebaskan hak tanggungan no. 44A tanggal 29 Agustus 2019 terhadap Sertipikat Hak Milik No.1278/Desa Parung Serab, diuraikan dengan surat ukur tanggal 09-10-2008, nomor 1074/Parungserab/2008, seluas 148 M2, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50/Desa Parungserab, diuraikan dalam surat ukur tanggal 31-05-1989, nomor 567/1989, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Soreang, Desa Parung serab;
 4. Bahwa benar tanggal 26 Maret 2021 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I Telah melakukan Jual Beli kepada Agarie Vigawan atas objek Tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di Kampung Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 50. Dengan Luas 217 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 1278. Dengan Luas 148 M2 yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 28/2021 dan Akta Jual Beli Nomor 29/2021 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Rina Budiswara, SH;
 5. Bahwa benar kemudian Agarie Vigawan melakukan hubungan hukum dengan Binsar Wiliam (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yakni Kesepakatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Sertipikat Hak Milik No.1278/Desa Parung Serab, seluas 148 M2, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 50/Desa Parungserab, seluas 217 M2 dengan harga Rp.700.000.000.- (tujuh ratus juta rupiah);
 6. Bahwa benar berdasarkan Surat Kuasa dari Agarie Vigawan kepada Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, untuk mengurus Balik Nama Sertifikat tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1278. Dengan Luas 148 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 50. Dengan Luas 217 M2,

Halaman 57 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

Disclaimer

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



Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan rumah yang dikuasai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

7. Bahwa benar antara Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terjadi melakukan kesepakatan bersama, dan disaksisikan Oleh Perangkat Desa, Ketua RT. 02, Ketua RW. 19, Babinsa, bhabinkamtibmas dari kepolisian. Dan didalam kesepakatan tersebut bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah sepakat bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan memberikan uang Pindah sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan sudah diberikan sejumlah Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dan Penggugat Konvensi diberikan waktu 7 hari dari tanggal kesepakatan bersama ini, namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkan kesepakatan bersama tersebut;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut diatas dikaitkan dengan bukti-bukti surat berupa Foto copy Akta Jual Beli No. 29/2021 tanggal 26 Maret 2021 atas nama Agarie Vigawan(vide bukti T.I.12), Foto copy Akta Jual Beli No. 28/2021 tanggal 26 Maret 2021 atas nama Agarie Vigawan (vide bukti T.I.13), Foto copy Surat Kesepakatan Jual Beli Tanah antara Agrarie Vigawan dengan Binsar Wiliam tanggal 4 Oktober 2021, (vide bukti T.I.14), Foto copy Surat Kuasa dengan Pemberi Kuasa Agrarie Vigawan dengan Penerima Kuasa Binsar Wiliam tanggal 4 Oktober 2021, (vide bukti T.I.15), Foto copy Akta Jual Beli No. 28/2021 tertanggal 26 Maret 2021 antara Asep Kusmana sebagai Pihak Pertama (penjual) dengan Agarie Vigawan selaku Pihak Kedua (vide bukti T.I.17) dan Foto copy Akta Jual Beli No. 29/2021 tertanggal 26 Maret 2021 antara Asep Kusmana sebagai Pihak Pertama (penjual) dengan Agarie Vigawan selaku Pihak Kedua (Pembeli),(vide bukti T.I.18), dapat ditarik kesimpulan bahwa tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1278. Dengan Luas 148 M² dan Sertifikat Hak Milik No. 50. Dengan Luas 217 M², yang awalnya milik dari Turut Tergugat I (Budi Kusranga) dan sudah dijual kepada Penggugat Konvensi (Asep Kusmana) dan dari Asep Kusmana sudah beralih kepada Agarie Vigawan, kemudian dengan Surat Kesepakatan Jual Beli Agarie Vigawan telah menjual kepada Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi;



Menimbang, bahwa dengan peristiwa hukum tersebut, obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 1278. Dengan Luas 148 M² dan Sertifikat Hak Milik No. 50. Dengan Luas 217 M² menjadi hak dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa namun demikian pada waktu dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim mendapatkan fakta Penggugat Konvensi masih tinggal dan menempati tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1278. Dengan Luas 148 M² dan Sertifikat Hak Milik No. 50. Dengan Luas 217 M² tersebut;

Menimbang, bahwa dalam hal untuk usaha Penggugat Rekonvensi menempati dan menggunakan haknya tersebut sudah dilakukan upaya sebagaimana dalam bukti T.I-3, T.I-4 dan bukti rekaman dalam bukti T.I-16 dan Bukti T.I-19;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata belum mengosongkan rumah sebagaimana Surat Kesepakatan Bersama (vide bukti T.I-3);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, cukup bagi Majelis Hakim mengambil satu pendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yang Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, dan angka 4 Menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat adalah Milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, Majelis Hakim berpendapat beralasan hukum dan **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan dipertimbangkan petitum angka 3 gugatan Penggugat Rekonvensi Memerintahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas, yang Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, dan angka 4 Menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soreang Kab. Bandung Jawa Barat adalah Milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I, maka beralasan hukum pula apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi meminta kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi hak dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, halmana juga sudah menjadi kesepakatan antara mereka pihak sebagaimana tertuang dalam bukti T.I-3 perihal Surat Kesepakatan Bersama aquo;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 tersebut kalimat "Memerintahkan" harus dimaknai dengan penghukuman, dimana sifat dari Putusan kondemnator (*condemnatoir*) adalah putusan yang memuat amar yang menghukum salah satu pihak yang berperkara. Putusan yang bersifat kondemnator merupakan bagian yang tidak terpisah dari amar deklaratif atau konstitutif. Oleh karena itu dapat dikatakan amar kondemnator adalah asesor (tambahan) dengan amar deklarator atau konstitutif, karena amar tersebut tidak dapat berdiri sendiri tanpa didahului amar deklaratif yang menyatakan bagaimana hubungan hukum di antara para pihak. Sebaliknya amar yang bersifat deklaratif dapat berdiri sendiri tanpa amar putusan kondemnator. sehingga karena itu, amar putusan kondemnator mengandung makna : 1). Merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan amar deklaratif, sehingga amar deklarator merupakan *conditio sine qua non* atau merupakan syarat mutlak untuk menjatuhkan putusan kondemnator, 2). Penempatan amar deklarator mesti ditempatkan mendahului amar kondemnator dalam putusan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam amarnya nanti Majelis Hakim akan menggunakan kalimat "menghukum" dalam petitum angka 3 gugatan Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat Rekonvensi beralasan hukum dan **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petiutm angka 5 gugatan Penggugat Rekonvensi *Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I* sebagai berikut : **Materiil** : Biaya Kontrak Rumah selama 2 tahun sebesar Rp.. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan biaya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) yang telah di terima oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga total kerugian Materiil adalah sebesar Rp. 110.000.000,- (sertus sepuluh juta rupiah), **Immateriil** : *Bahwa akibat perbuatan yang telah dilakukan oleh Penggugat*

Halaman 60 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

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

Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi telah mengalami kerugian yang diakibatkan tersitanya waktu dan pikiran Penggugat Rekonvensi / Tergugat konvensi I, untuk kerugian tersebut tidak dapat dihitung dan digantikan oleh apapun, namun apabila akan di Kompensasikan dalam bentuk uang maka kerugian PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI I tersebut adalah sebesar : Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), sehingga total seluruh kerugian Materil dan Immateril yang harus dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp.410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah), sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Ganti rugi terdiri dari biaya, rugi dan bunga, dengan penjelasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh debitur, Rugi adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Ganti kerugian yang dimaksud berupa kerugian materiel dan immateriel. Biasanya kerugian tersebut diberikan dalam bentuk uang atau barang, namun dapat pula diberikan dalam bentuk pemulihan keadaan sesuatu. Bila ganti kerugian ini tidak dilaksanakan, maka dapat dituntut uang paksa/dwangsom walaupun uang paksa ini bukan bentuk ganti kerugian tetapi hanya sebagai penguatan agar ganti kerugian yang dimaksud dilaksanakan, Bunga adalah segala keuntungan yang diharapkan atau telah diperhitungkan;

Menimbang, bahwa dalam Gugatan Penggugat Rekonvensi terhadap kerugian Materil dengan merinci *Biaya Kontrak Rumah selama 2 tahun sebesar Rp.. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) dan biaya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) yang telah di terima oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi*, Majelis Hakim menilai terhadap ganti kerugian sebesar Total Rp.110.000.000,- (seratus epuluh juta rupiah) masih dalam tataran wajar dan pantas, sehingga terhadap ganti rugi Materil tersebut Majelis Hakim berpendapat beralasan hukum dan dikabulkan, sedangkan terhadap ,*kerugian Immateriiil : Bahwa akibat perbuatan yang telah dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi telah mengalami kerugian yang diakibatkan tersitanya waktu dan pikiran Penggugat Rekonvensi / Tergugat konvensi I, untuk kerugian tersebut tidak dapat dihitung dan digantikan oleh apapun, namun apabila akan di Kompensasikan dalam bentuk uang maka kerugian PENGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI I tersebut adalah sebesar : Rp.*

Halaman 61 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb

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)



300.000.000,- (*Tiga Ratus Juta Rupiah*), Majelis Hakim menilai kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak ada perincian sehingga tidak ada alasan hukum untuk dikabulkan, sehingga terhadap kerugian Immateriil yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 6 Gugatan Penggugat Rekonvensi *Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dan apabila Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi lalai atau tidak mau secara sukarela melaksanakan putusan ini setelah dilakukan teguran oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung*, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Uang paksa atau *dwangsom* adalah sejumlah uang yang dibebankan kepada seorang berdasarkan putusan hakim jika ia tidak memenuhi hukuman pokok yang dijatuhkan hakim tersebut. Hakim menjatuhkan putusan demikian berdasarkan permohonan salah satu pihak dalam sengketa.

Menimbang, bahwa hakim tak mungkin menolak mengadili tuntutan *dwangsom* dengan dalih belum ada aturannya, atau karena aturannya kurang detil. Selama ini permohonan demikian dapat diajukan dan diputus hakim berdasarkan Pasal 606a dan 606b *Rechtsverordering* (RV),

Pasal 606a Rv :

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa"

Pasal 606b Rv “:

"bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum"

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973. Putusan inilah yang sering dirujuk atau dikutip oleh pihak yang memohonkan *dwangsom* dijatuhkan hakim. Demikian pula hakim yang menolak mengabulkan *dwangsom*, menjadikan putusan Mahkamah Agung ini layak disebut yurisprudensi. Apa sebenarnya isi yurisprudensi Mahkamah



Agung No. 791K/Sip/1972 tersebut? Ini adalah kasus jual beli tanah yang berujung sengketa. Penggugat meminta hakim menjatuhkan pembayaran uang paksa selain mengembalikan uang pembelian tanah beserta tanah. Di Pengadilan Tinggi, hakim banding mengabulkan permohonan uang paksa yang diajukan penggugat. Mahkamah Agung mengoreksi putusan banding.

"Keberatan (tentang uang paksa) ini dapat dibenarkan, karena uang paksa (dwangsom) memang tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, sedangkan pertimbangan Pengadilan Tinggi mengenai bunga 15 % yang ditafsirkan sebagai hukuman (strafbeding) adalah tepat berdasarkan Pasal 1304 jo Pasal 1307 jo Pasal 1249 BW ([Burgerlijk Wetboek](#)—red);"

Menimbang, bahwa menilai uraian dari beberapa kaidah tersebut apabila ditarik dalam perkara ini dimana Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah dihukum untuk membayar uang berupa kerugian materil dan dihukum untuk mengosongkan tanah dan rumah obyek sengketa, sehingga tidak dibenarkan lagi untuk dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*);

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat tidak beralasan hukum dan **ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 7 Gugatan Penggugat Rekonvensi *Menyatakan putusan dalam Gugatan Rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, perlawanan, maupun banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)*, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu oleh karena Penggugat tidak mengajukan alasan-alasan dan bukti-bukti yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 HIR dan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 jo Nomor 1 tahun 2001, maka terhadap petitum angka 7 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Petitum angka 7 Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi **ditolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain sebagaimana terurai dalam Pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berhasil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus **dikabulkan sebagian**;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak, sedangkan gugatan Rekonvensi **Dikabulkan sebagian** sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUHPdata, Pasal 132a HIR/Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 1278. Dengan Luas 148 M² dan Sertifikat Hak Milik No. 50. Dengan Luas 217 M²;
4. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang terletak dan dikenal umum di KP. Tegal Caang RT/RW 002/010 Kel. Parungserab Kec. Soreang Kab. Bandung Jawa Barat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1278. Dengan Luas 148 M² dan Sertifikat Hak Milik No. 50. Dengan Luas 217 M² adalah Milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I.

Halaman 64 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian Materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.695.000,00 (empat juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Kamis, tanggal 13 Juli 2023, oleh kami, Nenny Ekawaty Barus, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Dwi Sugianto, S.H. dan Ujang Irfan Hadiana, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb tanggal 22 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 20 Juli 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Eliyana Parlina, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negei Bale Bandung dan dihadiri Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat II, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II, secara elektronik dan diunggah pada hari itu juga dalam Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dwi Sugianto, S.H.

Nenny Ekawaty Barus, S.H.,M.H.

Ujang Irfan Hadiana, S.H.

Panitera Pengganti,

Eliyana Parlina, S.H.

Halaman 65 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 264/Pdt.G/2022/PN Blb



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. PNBP	:	Rp80.000,00;
5. Panggilan	:	Rp1.200.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.240.000,00;
7. Sumpah	:	Rp50.000,00;
8. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	Rp4.695.000,00;

(empat juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);