



PUTUSAN

Nomor : 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ny. DEWI MULYANI (baik bertindak selaku pribadi maupun bertindak untuk dan atas nama suaminya yang bernama BOEDIADI) dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu RITA, SH dan R.ASMORO WENING, SH, para Advokat pada RITA, ERWIN & REKAN, ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM, yang berkedudukan di Jalan Irian Jaya No. 76, Depok berdasarkan surat kuasa tertanggal tertanggal 23 Juni 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan No Register No. 665/SK/Pdt/2021; selanjutnya disebut sebagai**Penggugat;**

MELAWAN :

- I. **MUHAMMAD TAUFIK**, yang beralamat di Kampung Cibolang, Rt.001/001 Kel. Banjar Wangi, Kec. Ciawi, Bogor Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**
- II. **SULASTRI**, yang beralamat di Kampung Cibolang, Rt.001/001 Kel. Banjar Wangi, Kec. Ciawi, Bogor Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II**
- III. **PT. BPR SYARI'AH AMANAH UMMAH CABANG CICURUG**, yang berkedudukan di Jalan Raya Siliwangi No. 991 & 99 J, Cicurug Sukabumi, selanjutnya disebut sebagai -----**TURUT TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara ;
Setelah melihat alat-alat bukti surat kedua belah pihak ;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Peggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 5 Juli 2021 dalam Register Nomor 165/Pdt.G/2021/Pn. Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut ;

1. Bahwa pada awal Januari tahun 2021, oleh karena PENGGUGAT membutuhkan sejumlah dana, PENGGUGAT menawarkan kepada



TERGUGAT 1 (satu) unit rumah dan bangunan miliknya yang terletak di Perum Puri Depok Mas Blok M No. 41, Rt. 07/20 Pancoran Mas Depok, dengan harga jauh dari harga pasaran atau harga beli yaitu senilai Rp. 1.750.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dan TERGUGAT I menyatakan bersedia untuk membeli tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut.

2. Bahwa sebagai bukti keseriusannya TERGUGAT I menyampaikan akan menjual 1 (Satu) unit mobil Mercedes benz warna silver, tahun 2016, Tipe C 250 miliknya yang saat itu masih atas nama pemilik sebelumnya, untuk membayar down payment (DP) ke pada PENGGUGAT akan tetapi karena PENGGUGAT tertarik mobil dimaksud, maka PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat mobil dimaksud menjadi bagian dari pembayaran, dan disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT harga mobil dihargai senilai Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah) dan selanjutnya TERGUGAT I menyerahkan mobil Mercedesbenz dimaksud kepada PENGGUGAT, beserta BPKB dan STNKnya.
3. Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 1.050.000.000 (Satu milyar lima puluh juta rupiah) setelah PENGGUGAT menunggu nunggu tetapi belum ada kejelasan dan setelah dipertanyakan pada akhirnya TERGUGAT I menyatakan bahwa dana sebesar Rp. 1.050.000.000,- (Satu milyar lima puluh juta) akan dibayarkan dengan cara mengajukan pinjaman pada salah satu bank dan sebagai agunan TERGUGAT I menyampaikan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang akan menjadi objek jual beli (Tanah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Depok Mas Blok M No. 41, Rt. 07/20 Pancoran Mas Depok) dan mobil Mercedes benz yang sudah menjadi bagian pembayaran kepada PENGGUGAT akan menjadi jaminan pinjaman TERGUGAT I dimaksud.
4. Bahwa oleh karena TERGUGAT memberikan keyakinan dana yang dipinjamnya sebagian akan digunakan untuk membayar kepada PENGGUGAT dan juga menjamin akan melakukan pembayaran dengan baik kepada pihak bank yang akan memberi pinjaman, sehingga tidak ada yang harus dikhawatirkan oleh PENGGUGAT, maka PENGGUGAT bersedia untuk menjadikan tanah dan bangunan serta mobil Mercedesbenz dimaksud sebagai jaminan atau agunan pinjaman TERGUGAT I kepada bank apabila TERGUGAT I mengajukan pinjaman, dengan catatan selama belum dilunasi



maka PENGGUGAT tetap mengontrak tanah dan bangunan a quo kepada pengontrak yang sudah ada sebelumnya.

5. Bahwa beberapa hari kemudian TERGUGAT I datang dan menyampaikan bahwa untuk dapat menjadi jaminan/agunan hutangnya maka asset asset yang akan menjadi agunan harus dibalik nama dahulu atas nama TERGUGAT I atau TERGUGAT II (Ny. Lastri) yang tidak lain adalah istri dari TERGUGAT I.
6. Bahwa sempat terbesit kekhawatiran di dalam diri PENGGUGAT karena jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Depok Mas Blok M No. 41, Rt. 07/20 Pancoran Mas Depok, belum selesai karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II baru menyerahkan 1 (Satu) unit mobil Mercedesbenz silver, tahun 2016 , Tipe C 250 sebagai pembayaran yang disepakati bersama dengan harga Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah) dan itupun belum balik nama atas nama PENGGUGAT.
7. Bahwa oleh karena lagi lagi TERGUGAT I dan TERGUGAT II meyakinkan bahwa mereka memiliki itikad yang baik untuk menyelesaikan pembayaran kepada PENGGUGAT dan menyatakan bahwa akan melakukan pembayaran sesuai waktu yang ditentukan oleh pihak bank sekiranya pinjaman diajukan, maka PENGGUGAT bersedia untuk membuat akta jual beli sebagai syarat agar tanah dan bangunan a quo langsung dibaliknamakan atas nama TERGUGAT I dan Mobil Mercedesbenz rencananya akan dibalik namakan kepada nama TERGUGAT II .
8. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2021, PENGGUGAT bersama suami PENGGUGAT bersama TERGUGAT I dan TERGUGAT II mendatangi notaris dan menandatangani akta jual beli sebagai peralihan tanah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Depok Mas Blok M No. 41, Rt. 07/20 Pancoran Mas Depok, selanjutnya PENGGUGAT juga membantu pengurusan balik nama mobil mercedesbenz menjadi nama TERGUGAT II.
9. Bahwa karena ada rasa khawatir yang semula PENGGUGAT tidak mengikat perjanjian apapun terkait dengan kesepakatannya dengan TERGUGAT I, karena sudah merasa percaya, atas saran anak anak PENGGUGAT, PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT I membuat surat pernyataan, bahkan pada saat itu TERGUGAT menyampaikan tidak usah karena dirinya dapat dipercaya, tetapi karena dorongan anak-anak PENGGUGAT tetap membuat surat pernyataan jual beli tertanggal 20 Februari 2021, yang isinya adalah sebagai berikut :
 - Bahwa PENGGUGAT menyerahkan rumah yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perum Puri Depok Mas Blok M No. 41, Rt. 07/20 Pancoran Mas Depok kepada TERGUGAT I dengan Nilai Rp. 1.750.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dengan pembayaran bertahap :

- TERGUGAT I menyerahkan mercedesbenz warna silver , tahun 2016 Tipe C250 No.Pol F.1371 TF, atas nama Sulastri (TERGUGAT II) dengan nilai yang disepakati bersama Rp.700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah)
 - Sebesar Rp. 500.000.000, (Lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan apabila setelah ada pencairan dari pihak bank
 - Sedangkan sisanya sebesar Rp. 550.000.000 ,- (Lima ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan selama 1 (Satu) tahun
10. Bahwa beberapa hari kemudian PENGGUGAT mendapatkan informasi bahwa pencairan pinjaman akan cair pada tanggal 24 Februari 2021, namun dari pengajuan pinjaman Rp. 2.500.000.000,- (Dua milyar lima ratus juta rupiah) akan cair pada tanggal 26 Februari 2021 sebesar Rp, 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp, 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) akan cair apabila balik nama mobil mercedesbenz selesai.
11. Bahwa pada saat akan dilaksanakan pencairan atau pada tanggal 24 Februari 2021, TERGUGAT I menghubungi PENGGUGAT dan menyampaikan bahwa cukup dirinya saja yang ke kantor TURUT TERGUGAT (**PT. BPR SYARI'AH AMANAH UMMAH CABANG CICURUG**) selanjutnya TERGUGAT I berjanji sesuai dengan kesepakatan maka setelah menerima pembayaran, TERGUGAT I akan segera melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT, akan tetapi setelah pencairan dana dari TERGUGAT I, TERGUGAT I mengingkari janjinya, TERGUGAT I mengingkari janjinya, karena hanya membayar sebesar Rp. 300.000.000m- (Tiga ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
- Tanggal 26 Februari 2021 (Setelah pencairan dana dari bank) sebesar Rp.80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah)
 - Tanggal 27 Februari 2021 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah)
 - Tanggal 06 Maret 2021 sebesar Rp, 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah)
 - Tanggal 10 Maret 2021 sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah)

Halaman 4 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



12. Bahwa setelah itu TERGUGAT I, sulit dihubungi bahkan terkesan menghindar, demikian juga dengan TERGUGAT II yang melepas tanggungjawabnya.
13. Bahwa diperjalanan PENGGUGAT mengetahui adanya wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT berdasarkan info dari pengontrak rumah a quo yang mengabarkan adanya surat peringatan untuk TERGUGAT I dari TURUT TERGUGAT ,
14. Bahwa mendengar adanya surat peringatan dari TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT I, maka PENGGUGAT mempertanyakan hal tersebut, dan TERGUGAT I membenarkan kalau dirinya memang telah tidak membayar 2 kali angsuran bahkan berjalan ke 3 , karena dirinya baru melakukan pembayaran untuk 1 kali angsuran, dan kembali lagi TERGUGAT I meyakinkan PENGGUGAT agar tenang saja, karena TERGUGAT I akan mengirimkan pengacaranya menghadap TURUT TERGUGAT.
15. Bahwa oleh karena tidak ada kejelasan penyelesaian permasalahan antara TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT, terkait dengan hal tersebut PENGGUGAT meminta TERGUGAT untuk duduk bersama membicarakan dan mencari solusi penyelesaiannya tetapi TERGUGAT I tidak memiliki itikad baik selalu menghindar, bahkan sampai pada akhirnya PENGGUGAT melalui kuasa hukum PENGGUGAT telah melakukan somasi dan atau teguran juga undangan guna mencari solusi penyelesaian tetapi inipun tidak diindahkan.
16. Bahwa berdasarkan keterangan dari pihak PT. BPR SYARI'AH AMANAH UMMAH CABANG CICURUG (TURUT TERGUGAT) yang bertemu dengan PENGGUGAT diperoleh info bahwa TERGUGAT I sudah wanprestasi dan tidak melakukan kewajibannya membayar angsuran dan pihak TURUT TERGUGAT telah melakukan peringatan sebanyak 3 kali , dan tidak ada itikad baik dari TERGUGAT I , bahkan undangan dari TURUT TERGUGAT pun diabaikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.
17. Bahwa tindakan TERGUGAT I dsan TERGUGAT II yang telah menjaminkan barang yang sebagian besar milik PENGGUGAT dan tidak bertanggungjawab untuk melakukan pembayaran angsuran kepada TURUT TERGUGAT adalah telah amat sangat merugikan PENGGUGAT.
18. Bahwa Tindakan TERGUGAT II yang pada awalnya ikut memberikan jaminan dan keyakinan bahwa TERGUGAT I suaminya akan bertanggung jawab terhadap kewajibannya pada TURUT TERGUGAT , dan saat ini



seolah melepaskan tanggung jawabnya adalah amat sangat merugikan PENGGUGAT.

19. Bahwa berdasarkan informasi yang diperoleh PENGGUGAT dari pihak TURUT TERGUGAT dalam pengajuan pinjaman kepada TURUT TERGUGAT, TERGUGAT I memberikan 4 agunan berupa 4 Asset, antara lain :

19.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Depok Mas Blok M No. 41, Rt. 07/20 Pancoran Mas Depok

19.2. 1 (Satu) unit Mobil mercedesbenz warna silver, tahun 2016 Tipe C250 No.Pol F.1371 TF, atas nama Sulastri (TERGUGAT II)

19.3. Tanah dan bangunan tempat usaha ayam geprek TERGUGAT I

19.4. Parkiran

Yang diketahui berdasarkan keterangan dari pihak TURUT TERGUGAT, agunan agunan tersebut masih tersangkut kepemilikannya dengan pihak lain sama halnya dengan yang terjadi pada PENGGUGAT.

20. Bahwa tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II sebagaimana tersebut adalah merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

21. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan dianggap/dikualifisir sebagai perbuatan melawan/melanggar hukum, maka harus dipenuhi 4 syarat yaitu :

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

22. Bahwa tindakan dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT sebagaimana tersebut diatas sangat bertentangan dengan hak subjektif Penggugat, amat sangat merugikan PENGGUGAT dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di tegaskan oleh Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi : **“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena salahnya untuk mengganti kerugian tersebut”**.

23. Bahwa akibat tindakan dari TERGUGAT, menyebabkan kerugian yang harus di derita oleh PENGGUGAT berupa :

A. Kerugian Material

- o Kerugian senilai tanah dan bangunan a quo atau senilai Rp. 1.750.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)



- o Biaya Pengurusan Perkara Rp. 50.000.000 (Lima Puluh juta rupiah)

Total kerugian Material Rp. 1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah)

B. Kerugian Immaterial

Berupa beban pemikiran, Beban psikis, Yang tidak ternilai dan walaupun dinilai dengan uang maka besarnya adalah Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)

24. Bahwa oleh karena masalah hutang piutang TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT dengan agunan/jaminannya adalah sebagian milik PENGGUGAT, oleh karenanya sebagai PIHAK KETIGA yang memiliki kepentingan atas sebagian asset yang dijaminakan berhak untuk mengajukan gugatan ini.

25. Bahwa oleh karena telah terbukti TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT, maka sudah sepatutnya TURUT TERGUGAT mengembalikan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Perum Puri Depok Mas Blok M No. 41, Rt. 07/20 Pancoran Mas Depok, dengan bukti kepemilikan SHBG No. 00738 dan mengembalikan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00738 sebagai bukti kepemilikan tanah dan bangunan a quo kepada PENGGUGAT dan menghapuskan dalam daftar jaminan dan atau agunan pinjaman TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT.

26. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sangat sulit disangkal kebenarannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dapat dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet (uit voorbaar bij voorraad)

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat secara tanggung renteng dengan perincian sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.1. Kerugian Material Rp. 1.800.000.000,- (Satu Milyar delapan ratus juta rupiah)
- 3.2. Kerugian immaterial 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)
4. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mengembalikan SHGB No. 00738 sebagai bukti kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak Perum Puri Depok Mas Blok M No. 41, Rt. 07/20 Pancoran Mas Depok kepada PENGGUGAT dan menghapuskan dalam daftar jaminan dan atau agunan pinjaman TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT.
5. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Ada upaya banding, Kasasi maupun Verzet pihak ketiga (uit voerbaar Bij voorraad) ;
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul Dalam perkara ini ;

Subsidair :

Apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain , mohon putusan yang seadil adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, kemudian untuk tergugat I dan tergugat II telah hadir kuasa hukumnya yaitu M. TAUFIK, S.H, JATINO SIMANULLANG, S.H, GUNARTO SIMANJUNTAK, S.H, SELAMET GIONO, S.H Semuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat atau Penasehat Hukum pada **Kantor Hukum JHS & Rekan** yang tergabung dalam **PEMANGKU LAW OFFICE group** yang beralamat di Ruko Graha STIO KM 2 Jalan KH. Sholeh Iskandar Lantai 3C, Bogor, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 15 Juli 2021 dan telah diregister Panitera Pengadilan Negeri Depok pada tanggal tanggal 21 Juli 2021 dengan No Register 663/SK/Pdt/2021/PN.Dpk sedangkan untuk turut tergugat telah diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu DR. IBRAHIM FAJRI, SH., MEI., dan MAMAN SUKRILAH, SH. Advokat/Kuasa Hukum pada kantor Ibrahim Fajri & Rekan (IF Law Office), yang berkedudukan di Jalan Sukadamai Indah No. B7 Perumahan Sarana Agung Resident Kota Bogor dalam hal ini bertindak berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 30 Juli 2021 dan telah diregister Panitera Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 02 Agustus 2021 dengan No Register 686/SK/Pdt/2021/PN.Dpk

Menimbang bahwa dipersidangan telah pula dilakukan Mediasi terhadap kedua belak pihak berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2016, dan saat pelaksanaan mediasi tersebut telah ditunjuk Hakim Mediator nya yaitu saudara Dr. Divo Ardianto S.H, M.H., kemudian terhadap hasil Mediasi tersebut berdasarkan Laporan Hasil

Halaman 8 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mediasi tertanggal 15 September 2021 bahwa Mediasi belum tercapai atau tidak berhasil ;

Menimbang bahwa oleh karena Hasil mediasi belum tercapai maka Majelis Hakim melanjutkan agenda persidangan ini dalam agenda Pembacaan Surat Gugatan dari pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh penggugat;

Menimbang bahwa terhadap surat gugatan tersebut lalu pihak tergugat I dan II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 27 Oktober 2021 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut ;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

I. BAHWA PENGGUGAT TIDAK PUNYA LEGAL STANDING dan KEPENTINGAN HUKUM DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat terikat dengan Akta Jual Beli No. 2 tahun 2021 sebagaimana yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) RINI NURAENI, S.H., M.Kn tertanggal 23 Februari 2021.
2. Bahwa sesuai dan berdasarkan petitum yang dimohonkan oleh Penggugat pada hal. 10 poin 4 terlihat sangat jelas adanya singgungan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 000738.
3. Bahwa Akta Jual Beli No. 2 tahun 2021 sebagaimana yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) RINI NURAENI, S.H., M.Kn tertanggal 23 Februari 2021 yang menjadi objeknya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 000738, dimana yang menjadi penjual dalam akta jual beli tersebut adalah Nyonya Hajjah ULIYAH ANWAR SAID, Nona EVALIA RACHMA, Nyonya AFIFAH ALIA, Tuan ZULFIKAR ANWAR, Tuan THAURIQ ANWAR, Tuan AKBAR ANWAR (sebagai penjual).
4. Bahwa atas akta jual beli tersebut yang menjadi Pembeli adalah Tuan MUHAMAD TAUFIK dan Penggugat sendiri yang bernama Nyonya DEWI MULYANI adalah hanya sebagai saksi.
5. Bahwa yang menjadi nilai transaksi tersebut adalah sebesar Rp.400.000.000 telah dibayarkan lunas oleh Tergugat I dan Tergugat II.
6. Bahwa atas hal tersebut diatas yang mempunyai hak untuk menuntut Tergugat I dan Tergugat II adalah Nyonya Hajjah ULIYAH ANWAR SAID, Nona EVALIA RACHMA, Nyonya AFIFAH ALIA, Tuan ZULFIKAR ANWAR, Tuan THAURIQ ANWAR, Tuan AKBAR ANWAR.

Halaman 9 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk

Disclaimer

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



7. Bahwa sesungguhnya sudah tidak ada lagi masalah hukum didalam transaksi jual beli tersebut.

II. BAHWA PENGADILAN NEGERI DEPOK TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA DENGAN ALASAN HUKUM SEBAGAI BERIKUT:

EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

1. Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukan pada Domisili Hukum Pengadilan dimana Tergugat I dan Tergugat II bertempat tinggal atau berada.

2. Bahwa Domisili atau alamat Tergugat I dan Tergugat II faktanya tidak berada pada Domisili Hukum Pengadilan Negeri Depok tetapi berada pada Domisili Hukum Pengadilan Negeri Cibinong yaitu bahwa Tergugat I dan Tergugat II sampai saat ini bertempat tinggal atau berdomisili di Kampung Cibolang, Rt 001/001 Kel. Banjar, Kec. Ciawi, Kabupaten Bogor.

3. Bahwa Menurut **Pasal 118 Ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) yang berbunyi :**

Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

Berdasarkan Pasal tersebut diatas sangat jelas diuraikan bahwa Penggugat harus mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri didaerah Hukum Tergugat bertempat diam/bertempat tinggal bukan di Pengadilan Negeri didaerah Hukum Objek Gugatan. Sehingga seharusnya Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Cibinong bukan Pengadilan Negeri Depok.

4. Bahwa dengan demikian terbukti Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini karena Tergugat I dan Tergugat II tidak berdomisili di daerah hukum kewenangan dari Pengadilan Negeri Depok dan pemeriksaan perkara ini merupakan sudah menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri Cibinong.

III. EKSEPSI GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)



A. MENGGABUNGAN DUA DALIL HUKUM YANG SAMA ANTARA WANPRESTASI DENGAN PERBUATAN MELAWAN

1. Bahwa Gugatan Penggugat pada gugatannya mendalilkan Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas unit rumah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Mas Blok M No. 41 Rt 07/20 Pancoran Mas Depok milik Penggugat.
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan hukum yang didasari oleh kesepakatan jual beli rumah dan bangunan yaitu **Pembayaran sisa atas pelunasan** unit rumah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Mas Blok M No. 41 Rt 07/20 Pancoran Mas Depok dimana Tergugat belum melunasi sisanya (Wanprestasi) kepada Penggugat berdasarkan kesepakatan atau perjanjian yang dibuat oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II.
3. Bahwa Penggugat terlihat sangat jelas telah mencampuradukkan gugatan antara Gugatan Perbuatan melawan Hukum dengan gugatan wanprestasi. Bahwa Hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah hubungan hukum karena salah satu Pihak tidak menjalankan Prestasinya sesuai dengan apa yang diperjanjikan atau disepakati dengan Penggugat yaitu terkait dengan Janji atau kesepakatan untuk melunasi sisa Pembayaran atas unit rumah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Mas Blok M No. 41 Rt 07/20 Pancoran Mas Depok.
4. Bahwa Penggugat didalam gugatannya telah mengkwalikasikan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan yang melawan hukum akan tetapi penggugat tidak bisa secara jelas menyatakan dalam gugatannya, peraturan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I dan Tergugat II.
5. Bahwa kontruksi hukum yang dibuat oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah masalah adanya kurang bayar terhadap Penggugat hal ini sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 11 hal 5.

B. OBJEK GUGATAN TIDAK JELAS

1. Bahwa penggugat mengatakan dalam dalil gugatan nya secara khusus dalam poin 1,3,6,8,9 yang pada intinya Penggugat ini mengatakan memiliki 1 (satu) unit rumah yang akan dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II yang berada di Perum Puri Depok Mas Blok M.No.41 Rt.07/20 Pancoran mas.
2. Bahwa atas semua identitas tersebut penggugat tidak secara jelas dan Tegas menyatakan tentang alas hak akan kepemilikan Penggugat atas Rumah tersebut.

Halaman 11 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



3. Disamping hal tersebut semakin menguatkan dalil bantahan Tergugat I dan Tergugat II dalam eksepsi ini karena batas-batas akan rumah tersebut juga tidak ada disebutkan oleh Penggugat didalam gugatannya, sehingga dengan demikian

IV. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Gugatan Penggugat pada halaman 4 No. 8 yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 Februari 2021, **Penggugat bersama dengan suami Penggugat bersama Tergugat I dan Tergugat II mendatangi notaris dan menandatangani akta jual beli** sebagai peralihan tanah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Mas Blok M No. 41 Rt 07/20 Pancoran Mas Depok, selanjutnya Penggugat juga membantu pengurusan balik nama mobil mercedez benz menjadi nama Tergugat II.
2. Bahwa dalam perkara ini antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melibatkan Notaris dalam proses peralihan tanah dan bangunan yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Mas Blok M No. 41 Rt 07/20 Pancoran Mas Depok yang menjadi salah satu obyek gugatan dari Penggugat sendiri.
Bahwa dengan dilibatkannya Notaris dalam perkara ini maka setidaknya Notaris juga harus dijadikan sebagai TURUT TERGUGAT dalam perkara ini.
3. Bahwa Penggugat dengan secara tegas dan terang-terangan telah menyembunyikan identitas Notaris didalam gugatannya, sehingga dengan demikian akan menyamarkan tentang identitas Notaris yang akan ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.
4. Bahwa seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) RINI NURAENI, S.H., M.Kn harus lah diikutkan dalam perkara untuk membuat jelas dan terang akan posisi perkara hal ini dikarenakan pihak PPAT lah yang membuat surat akta jual beli tersebut.
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya:
 - a. Nomor 78 k/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima” (Niet Onvankelijke verklaard).
 - b. Nomor 1421 k/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan ‘Bahwa tidak dapat diterimanya Gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat.



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan Tergugat I dan Tergugat II dalam Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan mohon juga dianggap sebagai bagian Dalam Pokok Perkara secara mutatis mutandis.
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II MENOLAK dengan TEGAS semua dalil yang diutarakan oleh Pengugat dalam Gugatannya terkecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II.
3. Bahwa pada dalil Penggugat pada gugatannya pada Halaman 2 poin No. 2 yang menyatakan : Bahwa sebagai bukti keseriusan Tergugat I menyampaikan akan menjual 1 (satu) unit mobil Mercedes Benz Warna Silver tahun 2016 Tipe C 250 miliknya yang saat itu masih atas nama pemilik sebelumnya, untuk membayar down Payment kepada Penggugat Dst....

Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut. Bahwa mobil Mercedes Benz Warna Silver tahun 2016 Tipe C 250 adalah milik dari Tergugat dan juga atas nama Tergugat bukan atas nama pemilik sebelumnya. Bahwa mobil tersebut adalah atas nama sulastri yang tidak lain adalah Tergugat II (Istri Tergugat I). Hal ini menjadi bertentangan antara dalil gugatan Penggugat halaman 2 poin No. 2 dengan dalil gugatan Penggugat pada halaman 7 No. 19.2.

4. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Halaman 2 Poin No. 3 yang menyatakan : Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 1.050.000.000 (satu milyar lima puluh juta rupiah) setelah Penggugat menunggu-nunggu tetapi belum ada kejelasan dan setelah dipertanyakan pada akhirnya Tergugat I menyatakan bahwa Dana sebesar Rp. 1.050.000.000 (satu milyar lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan dengan cara mengajukan pinjaman pada salah satu Bank Dst....

Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mempunyai prinsip bahwa akan melunasi sisa Pembayaran terhadap Penggugat. Hal ini juga jika dilihat dari keseriusan Tergugat I dan Tergugat II untuk membantu Penggugat yang lagi membutuhkan Dana sesuai dengan Posita Penggugat halaman 2 poin No.1 Sehingga Tergugat I dan

Halaman 13 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



Tergugat II mau membeli tanah dan bangunan milik Penggugat. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah berkorban dengan menyepakati Down Payment (DP) atas pembelian tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut dengan sebuah mobil Mercedes Benz Warna Silver tahun 2016 Tipe C 250 dengan harga senilai Rp. 700.000.000 (Tujuh ratus juta rupiah) padahal seyogianya mobil tersebut harganya diatas 1.000.000.0000 (Satu milyar rupiah).

5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Halaman 3 Poin No. 5 yang menyatakan : Bahwa beberapa hari kemudian Tergugat I datang dan menyampaikan bahwa untuk dapat menjadi jaminan/agunan hutangnya maka asset asset yang akan menjadi agunan harus dibalik nama dahulu atas nama Tergugat I dan Tergugat II (Ny. Lastri) yang tidak lain adalah istri dari Tergugat I.

Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut. Bahwa ketika Tergugat I dan Tergugat II ingin menjadikan jaminan atau agunan atas aset aset tersebut. Bahwa Penggugatlah yang berinisiatif menyarankan agar dibalik nama ke Tergugat I dan Tergugat II agar proses pencairan dari Bank cepat keluar. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah sama sekali menyampaikan sebagaimana apa yang diutarakan Penggugat tersebut.

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Halaman 4 Poin No. 8 yang menyatakan : Bahwa pada tanggal 20 Februari 2021, Penggugat bersama suami Penggugat bersama Tergugat I dan Tergugat II mendatangi notaris dan menandatangani akta jual beli sebagai peralihan tanah dan bangunan Dst.....

Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut. Hal ini menjadi pertanyaan notaris siapa yang dimaksud oleh Penggugat. Penggugat seharusnya menyampaikan secara jelas dan gamblang nama Notarisnya siapa dan notarisnya beralamat dimana. Hal ini menjadikan seolah-olah Penggugat ini ragu dalam menyampaikan kebenaran yang semestinya dan gugatannya yang benar.

7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Halaman 4 Poin No. 9 yang menyatakan : Bahwa karena ada rasa khawatir yang semula Penggugat tidak mengikat perjanjian apapun



terkait dengan kesepakatannya dengan Tergugat I, karena sudah merasa percaya, atas saran anak-anak Penggugat, Penggugat meminta Tergugat I membuat surat pernyataan, bahwa saat itu Tergugat menyampaikan tidak usah karena dirinya dapat dipercaya, tetapi karena dorongan anak-anak Penggugat tetap membuat surat pernyataan jual beli tertanggal 20 Februari 2021.

Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut. Bahwa tidak ada dorongan dari anak-anak Penggugat untuk membuat surat pernyataan jual beli yang dimaksud oleh Penggugat. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang berinisiatif menyarankan membuat surat pernyataan tersebut agar mendapat kepastian hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa surat pernyataan tersebut akan gugur dengan sendirinya hal ini dikarenakan telah adanya akta jual beli yang dibuat pada tanggal 23 Februari 2021 dan Penggugat bukan lah sebagai Penjual.

8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Halaman 5 Poin No. 11 yang menyatakan : Bahwa pada saat akan dilaksanakan pencairan atau pada tanggal 24 Februari 2021, Tergugat I menghubungi Penggugat dan menyampaikan bahwa cukup dirinya saja yang kekantor Turut Tergugat (PT. BPR SYARIAH AMANAH UMMAH CABANG CICURUG) selanjutnya Tergugat I akan segera melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat akan tetapi setelah pencairan dana dari Tergugat I, Tergugat mengingkari janjinya Dst....

Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut. Bahwa tidak benar dan tidak ada Tergugat I menghubungi Penggugat agar Tergugat I saja yang kekantor Turut Tergugat (PT. BPR SYARIAH AMANAH UMMAH CABANG CICURUG) Bahwa Penggugatlah yang menghubungi Tergugat I dan menyampaikan nanti setelah Pencairan dari Bank akan disampaikan ke Penggugat dan akan membayar kepada Penggugat.

Bahwa Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) yang dibayarkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat adalah itu karena memang yang diterima Tergugat I dan Tergugat II dari Bank adalah Sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) jadi Tergugat I dan Tergugat II tidak



ada maksud mengingkari janjinya seperti yang disampaikan oleh Penggugat.

9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Halaman 6 Poin No. 12 yang menyatakan : Bahwa setelah itu Tergugat I, sulit dihubungi bahkan terkesan menghindar, demikian juga dengan Tergugat II yang melepas tanggungjawabnya.

Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak sulit dihubungi tetapi Penggugatlah yang menghubungi Tergugat I disaat yang tidak tepat karena Tergugat I juga memiliki pekerjaan dan Usaha yang membuat Tergugat I tidak selalu memegang atau memakai telepon selulernya. Bahwa Tergugat II juga bukannya ingin lepas tanggungjawab. Tetapi Penggugat sendiri saja yang tidak sabar padahal sudah diberi pengertian oleh Tergugat II.

10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Halaman 6 Poin No. 15 yang menyatakan : Bahwa oleh karena tidak ada kejelasan penyelesaian permasalahan antara Tergugat I dan Turut Tergugat, terkait dengan hal tersebut Penggugat meminta Tergugat untuk duduk bersama membicarakan dan mencari solusi penyelesaian tetapi Tergugat I tidak memiliki etiket tidak baik selalu menghindar, bahkan sampai akhirnya Penggugat melalui kuasa hukum Penggugat telah melakukan somasi Dst...

Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Bahwa atas somasi tersebut memang benar telah diterima oleh Tergugat I dan kami sangat setuju dalam hal intinya darhi somasi tersebut berbicara tentang kurang bayar ini artinya bahwa Tergugat I menurut Penggugat melakukan ingkar janji dan bukan melakukan perbuatan melawan hukum.

11. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Halaman 6 Poin No. 16 yang menyatakan : Bahwa berdasarkan keterangan dari Pihak PT. BPR SYARIAH AMANAH UMMAH CABANG CICURUG (Turut Tergugat) yang bertemu dengan Penggugat diperoleh info bahwa Tergugat I sudah wanprestasi dan tidak melakukan kewajibannya membayar angsuran dan pihak Turut Tergugat telah melakukan peringatan sebanyak 3 kali dan tidak ada itikad baik dari



Tergugat I, bahkan undangan dari Turut Tergugatpun diabaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Tergugat I dan Tergugat II menanggapinya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut. Bahwa Penggugat sudah melampaui batas wewenangnya dalam menyampaikan pernyataan tersebut. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam menyampaikan hal tersebut kecuali oleh PT BPR Syariah Amanah Ummah Cabang Cicurug. Apa yang disampaikan oleh Penggugat tersebutpun masih patut dipertanyakan kebenarannya apakah faktanya seperti itu dari Pihak PT BPR Syariah Amanah Ummah Cabang Cicurug atau tidak. Penggugat sudah terlalu dalam masuk antara urusan Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat II. Kapasitas dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah hanya sisa pembayaran atau pelunasan hutang. Jadi tidak perlulah Penggugat terlalu masuk dengan pernyataan-pernyataan dari Turut Tergugat yang belum tentu kebenarannya.

12. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Halaman 7 Poin No. 17 yang menyatakan : Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjaminkan barang yang sebagian besar milik Penggugat dan tidak bertanggungjawab untuk melakukan pembayaran angsuran kepada Turut Tergugat adalah telah amat sangat merugikan Penggugat.

Tergugat I dan Tergugat II menanggapinya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjaminkan sebagian besar milik Penggugat adalah murni dengan kesepakatan Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat tanpa ada paksaan. Bahwa tidak ada yang dirugikan dengan dijaminkannya barang tersebut. Bahwa Penggugat sendiri hanyalah dirugikan dengan kurang bayarnya sisa pembayaran dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat.

13. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Halaman 7 Poin No. 18 yang menyatakan : Bahwa Tindakan Tergugat II yang pada awalnya ikut memberikan jaminan dan keyakinan bahwa Tergugat I suaminya akan bertanggungjawab terhadap kewajibannya



pada Turut Tergugat, dan saat ini seolah melepaskan tanggungjawabnya adalah sangat merugikan Penggugat.

Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut. Bahwa tidak ada korelasinya tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat dengan Tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat. Bahwa terkait hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat dan Hubungan antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat adalah dua peristiwa hukum yang berbeda. Jadi dengan adanya permasalahan hukum Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat tidak masuk akal apabila dikatan amat sangat merugikan Penggugat.

14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil Penggugat pada Halaman 8 Poin No. 20 yang menyatakan : bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II adalah merupakan tindakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur didalam pasal 1365 KUHPerdata.

Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut. Bahwa gugatan Penggugat ini tidak jelas apakah perbuatan melawan hukum atau wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat. Dalam gugatannya Penggugat mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi. Disatu sisi Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi yaitu dengan tidak melunasi pembayaran terhadap Penggugat sebesar Rp. 1.050.000.000 (satu milyar lima puluh juta rupiah) disatu sisi Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjaminkan sebagian barang milik Penggugat.

Berdasarkan hal tersebut diatas terdapat ketidak konsistenan gugatan Penggugat apakah perbuatan melawan hukum atau wanprestasi.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat Kompensi dengan ini mengajukan gugat balik (Rekompensi) yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban, sehingga Tergugat Kompensi selanjutnya dalam Rekompensi ini disebut sebagai "Penggugat Rekompensi" sedangkan Penggugat Kompensi disebut sebagai "Tergugat Rekompensi" TERGUGAT REKONPENSI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Halaman 18 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DENGAN MENGAJUKAN DALIL HUKUM YANG SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT REKONPENSİ SELAKU PEMILIK TANAH "OBJEK PERKARA" YANG SAH.

2. Bahwa sebagaimana dalil-dalil hukum yang kami buat dan utarakan diatas, bahwa atas kemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Mas Blok M No. 41 Rt 07/20 Pancoran Mas Depok sudah menjadi milik dari Penggugat Rekonpensi hal ini sesuai dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 2 tahun 2021 sebagaimana yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) RINI NURAENI, S.H., M.Kn tertanggal 23 Februari 2021 yang menjadi objeknya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 000738, dimana yang menjadi penjual dalam akta jual beli tersebut adalah Nyonya Hajjah ULİYAH ANWAR SAID, Nona EVALIA RACHMA, Nyonya AFIFAH ALIA, Tuan ZULFIKAR ANWAR, Tuan THAURIQ ANWAR, Tuan AKBAR ANWAR (sebagai penjual).
3. Bahwa semenjak Penggugat Rekonpensi membeli tanah dan bangunan tersebut, Penggugat Rekonpensi sampai saat ini belum pernah menguasai Rumah tersebut
4. Bahwa rumah sebagaimana dalil tersebut diatas saat ini sedang ditempati oleh orang lain dengan alasan bahwa orang tersebut telah membayar uang kontrakan terhadap Tergugat Rekonpensi.
5. Bahwa secara fisik rumah tersebut belum pernah diserahkan oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat rekonpensi.
6. Bahwa tindakan dari Tergugat Rekonpensi tersebut jelas-jelas dan sangat merugikan Penggugat Rekonpensi, hal ini juga dibuktikan bahwa secara hukum yang menjadi pemilik rumah tersebut bukan Tergugat Rekonpensi dan posisi Tergugat Rekonpensi dalam perkara tersebut hanyalah sebatas saksi saja.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas maka dengan ini mohon kiranya agar Majelis Hakim yng memeriksa dan memutus perkara ini memutus sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

Menerima dan Mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.

Dalam Pokok Perkara:

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

Halaman 19 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi DEWI MULYANI telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigdaad) terhadap Penggugat Rekonvensi.
3. Menghukum dan memerintahkan terhadap Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan satu unit rumah yang berada di Perum Puri Depok Mas Blok M.No.41 Rt.07/20 Pancoran mas kepada Penggugat Rekonvensi secara baik dan sempurna.
4. Memerintahkan terhadap Rekonvensi untuk menghentikan semua kegiatan diatas rumah tersebut termasuk untuk menyewakan kepada pihak lain.
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi serta Verzet pihak ketiga.

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat KONvensi untuk membayar ganti kerugian

Atau

Apabila Majelis Hakim memiliki keyakinan yang berbeda, kami mohon putusan yang seadiladilnya (ex aquo at bono).

Menimbang bahwa terhadap surat gugatan yang diajukan oleh pihak penggugat tersebut kemudian pihak turut tergugat juga telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 27 Oktober 2021 sebagai berikut ;

I. EKSEPSI

I.1. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING

Bahwa Penggugat dalam hal ini mengaku pemilik dari Objek tanah bangunan yang terletak di Perum Puri Depok Mas Blok M. No. 41 RT. 07/20 Pancoran Mas Depok, namun menurut bukti yang kami miliki, Objek tersebut tercatat atas nama **Tergugat I** melalui proses Jual Beli dengan Ahli waris **Hajjah Ulyah Anwar Said Cs** (SHGB No.00738/Pancoran Mas dan SHM No. 13898/ Pancoran Mas) dan **PT. Perdana Satya Bhakti** (SHGB No. 00730/Pancoran Mas) Selaku Pemilik dan Pengembang perumahan puri depok mas yang terdaftar di dalam SHM dan SHGB;

Bahkan untuk saat ini, Objek sebagaimana disebut diatas dalam kondisi dijaminan kepada Turut Tergugat atas fasilitas Pembiayaan yang Turut Tergugat berikan kepada Tergugat I. Karena Objek *a quo* merupakan jaminan atas pembiayaan, maka Turut Tergugat telah memasang Hak Tanggungan atas Objek tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa atas fakta hukum yang Turut Tergugat sampaikan diatas, maka

Halaman 20 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



telah jelas bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum (*Legal Standing*) untuk melakukan Gugatan

I.2. OBSCURE LIBELS

Bahwa disampaikan dalam angka 22 (dua puluh dua) dalam Gugatan Penggugat, disebutkan **Turut Tergugat** melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun setelah secara seksama dibaca keseluruhan Gugatan tersebut tidak dijelaskan perbuatan seperti apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang telah dituduhkan Penggugat kepada Turut Tergugat. Ketidakjelasan Penggugat dalam menyebut Turut Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum menyebabkan Gugatan Penggugat sangat kabur sehingga masuk kualifikasi *Obscur Libels*;

Sebagaimana yang terdapat pada Buku karya **M. Yahya Harahap** yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" halaman 448 yang dimaksud dengan Obscur Libel adalah Surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*).

I.3. ERROR IN PERSONA

a. Bahwa Fakta Hukum yang ada pada saat ini adalah telah terbit Akta Jual Beli (AJB) Nomor 01/2021, AJB No. 02/2021 dan AJB No. 03/2021 atas nama Tergugat I sebagai bukti peralihan hak yang sah terkait objek tanah *a quo*. Karena AJB tersebut ini sudah diterbitkan oleh PPAT Rini Nuraeni, SH., MKn., maka sudah seharusnya Penggugat memasukannya sebagai Pihak dalam Surat Gugatan Penggugat. Hal ini secara jelas bahwa Surat Gugatan Penggugat cacat formil karena Kurang Pihak (*Error in Persona*) dalam kategori *Plurium Litis Consortium* .

b. Bahwa dalam angka 9 (sembilan) Gugatan Penggugat disebutkan : "atas dorongan anak-anak Penggugat, maka Penggugat akhirnya membuat Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 20 Februari 2021." Setelah Turut Tergugat melakukan pengecekan terhadap surat tersebut, disana disebutkan Pihak yang meminjamkan dana adalah **BRI (Bank Rakyat Indonesia)** bukan atas nama Turut Tergugat. Atas fakta ini sangat jelas Penggugat telah salah memasukan Turut Tergugat sebagai salah satu Pihak dalam Gugatannya sehingga Gugatan Penggugat *Error in Persona* dalam kategori *gemis aanhoeda nigheid (Salah Sasaran)*;

Halaman 21 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



Error in Persona dalam bentuk Gugatan Kurang pihak ini didasari oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/PPdt/1984. Selain itu sebagaimana pendapat **Yahya Harahap** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (halaman 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*;

Atas dasar dalil-dalil yang Tergugat sampaikan dalam eksepsi ini, maka kami mohon agar yang mulia Majelis Hakim Menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II. DALAM PROVISI

1. Bahwa Turut Tergugat bertindak sebagai Lembaga Keuangan Perbankan Syariah memberikan fasilitas pembiayaan *Al Murabahah* modal kerja berupa penambahan modal ayam *Frozen* kepada Tergugat I sebesar Rp. 2,5 milyar;
2. Bahwa sebagai syarat pemberian fasilitas pembiayaan, maka Tergugat I memberikan beberapa jaminan berupa beberapa objek tanah dan mobil total sebanyak 4 (empat) jaminan;
3. Bahwa jaminan sebagaimana yang disebut diatas oleh Turut Tergugat telah dibebankan Hak Tanggungan untuk jaminan berupa Objek Tanah dan Bangunan sementara sudah dipasang Fidusia untuk jaminan berupa kendaraan bermotor sesuai dengan peraturan yang berlaku;
4. Bahwa dikarena Turut Tergugat mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk Penggugat, yang mana Turut Tergugat khawatir apabila Barang Jaminan terhadap Hutang Tergugat 1, dialihkan, disewakan dan/atau diambil manfaat tanpa hak menyebabkan kerugian yang diderita oleh Turut Tergugat, maka Turut Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyita sementara Objek Jaminan sebagaimana yang dimaksud pada angka 3 diatas sampai dengan perkara ini diputus oleh Majelis Hakim;
5. Putusan Provisi atau Provisionil menurut **Prof. Sudikno Mertokusumo** adalah *Putusan yang menjawab tuntutan provisionil, yaitu permintaan Pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan Tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu Pihak sebelum Putusan Akhir dijatuhkan*;

Halaman 22 dari 42 Putusan Nomor 165/PPdt.G/2021/PN.Dpk



6. Dasar Hukum pengaturan Putusan Provisi secara implisit terdapat pada **Pasal 180 ayat (1) HIR dan pasal 191 ayat (1) RBg.**

III. POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang termuat dalam Eksepsi yang ada relevansinya dengan dalil-dalil jawaban ini secara mutatis muntandis mohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas Tergugat akui kebenarannya;
3. Bahwa perlu Turut Tergugat jelaskan terlebih dahulu terkait hubungan hukum antara Tergugat I dengan Turut Tergugat :
 - a. Bahwa Turut Tergugat bertindak sebagai Lembaga Keuangan Perbankan Syariah memberikan fasilitas pembiayaan *Al Murabahah* modal kerja berupa penambahan modal ayam *Frozen* kepada Tergugat I sebesar Rp. 2,5 milyar;
 - b. Bahwa sebagai syarat pemberian fasilitas pembiayaan, maka Tergugat I memberikan beberapa jaminan berupa beberapa objek tanah dan mobil total sebanyak 4 (empat) jaminan;
 - c. Bahwa jaminan sebagaimana yang disebut diatas oleh Turut Tergugat telah dibebankan Hak Tanggungan untuk jaminan berupa Objek Tanah dan Bangunan sementara sudah dipasang Fidusia untuk jaminan berupa kendaraan bermotor sesuai dengan peraturan yang berlaku;
4. Bahwa sebagaimana yang kita ketahui, tindakan berupa mengalihkan objek jaminan merupakan pelanggaran terhadap Hukum dan Undang-Undang seperti pada pasal 23 UU. No. 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang berbunyi :

"Pemberi Fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan kepada Pihak lain Benada yang menjadi Objek Jaminan Fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia."
5. Bahwa Pada saat survey ke lokasi jaminan rumah di depok Turut Tergugat pernah menanyakan kepada Penggugat dan Tergugat I perihal status kepemilikan objek *a quo*. Karena Objek *a quo* yang akan dijaminakan menurut keterangan sudah lunas namun belum dibalik ke atas nama tergugat I, maka Turut Tergugat mensyaratkan untuk di proses balik nama terlebih dahulu kepada tergugat I;
6. Bahwa Benar sebagaimana pada angka 8 Gugatan Penggugat yaitu



tanggal 20 Februari 2021 telah dilakukan akad jual beli rumah di perum puri depok mas Blok M No. 41, namun akad jual beli yang dilakukan dengan Ahli waris Hajjah Ulyah Anwar Said Cs (SHGB No.00738/Pancoran Mas dan SHM No. 13898/ Pancoran Mas) dan PT. Perdana Satya Bhakti (SHGB No. 00730/Pancoran Mas) Selaku Pemilik dan Pengembang perumahan puri depok mas yang terdaftar di dalam SHM dan SHGB. Dalam jual beli tersebut penggugat hanya sebagai saksi sesuai AJB No. 01/2021, AJB No. 02/2021 dan AJB No. 03/2021 sesuai AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rini Nuraeni, S.H.,M.Kn selaku pejabat yang berwenang. (bukti lengkap)

7. Bahwa atas dasar fakta hukum sebagaimana yang terdapat angka 5 (lima), peralihan hak dalam bentuk jual beli dilakukan bukan dengan Penggugat namun dengan pihak lain membuat Turut Tergugat mempertanyakan klaim kepemilikan Penggugat terhadap Objek tanah *a quo*;
8. Bahwa Pengurusan Balik Nama Kendaraan mercedesbenz dilakukan oleh notaris bank, pada saat proses cek fisik di samsat cibinong mobil dibawa oleh suami penggugat. Hal ini menunjukkan fakta :
 - a. Penggugat sebetulnya mengetahui akan adanya Perjanjian pemberian fasilitas Pembiayaan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat I ;
 - b. Penggugat mengetahui bahwa kendaraan *a quo* merupakan jaminan atas pemberian fasilitas pembiayaan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat I;
9. Bahwa angka 9 Gugatan Penggugat sangat tidak masuk akal karena Penggugat serta Tergugat melakukan transaksi dengan jumlah uang yang cukup besar tapi tidak dilakukan perjanjian secara tertulis dari awal bahkan tidak secara notariel. Padahal sudah sepatutnya demi kebaikan serta perlindungan hukum masing-masing pihak suatu Perjanjian dilakukan secara tertulis dan notariel;
10. Bahwa Benar pada tanggal 24 Februari 2021 telah dilakukan akad pembiayaan *al murabahah* untuk penamabahan modal usaha ayam frozen dan pencairan dilakukan di hari yang sama pada termin awal pencairan Rp. 2.000.000.000,-(Dua Miliar Rupiah), tergugat I harus mengembalikan Bon pembelian ayam frozen senilai Rp. 2.000.000.000,-(Dua Milyar Rupiah), setelah dipenuhi bon pembelian ayam frozen tersebut, maka uang sisa pencairan Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) akan di cairkan kembali serta dimintakan bon pembelian ayam



frozen;

11. Bahwa Benar Turut Tergugat datang ke rumah jaminan yang terletak di perumahan puri depok mas untuk memberitahu kepada pengontrak bahwa pemilik jaminan yaitu tergugat sudah menunggak angsuran sebanyak 2 bulan dan sudah berjalan ke tunggakan 3 bulan;
12. Bahwa Benar tergugat I sudah wanprestasi dan tidak melakukan kewajiban membayar angsuran, dan kami telah melakukan peringatan sebanyak 3 kali kepada tergugat. Dalam pertemuan tersebut Penggugat memperlihatkan surat pernyataan yang di buat oleh tergugat kepada penggugat tertanggal 20 Februari 2021. Dalam salah satu poin disebutkan bahwa pembayaran yang akan dilakukan oleh tergugat ke penggugat menunggu pencairan dari Bank BRI (Bukti Lengkap);
13. Bahwa atas dasar fakta-fakta diatas, Turut Tergugat tidak mengakui adanya Jual Beli sebagaimana yang dimaksud pada angka 1 (satu) dan 2 (dua) Gugatan Penggugat. Hal itu dikarenakan Objek *a quo* merupakan jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diberikan Turut Tergugat kepada Tergugat I yang secara sah diikat dalam perjanjian dan dilindungi oleh Undang-Undang;
14. Bahwa dari fakta-fakta yang dijelaskan diatas, Gugatan Penggugat jelas Mengada-ada bahkan cenderung memutar balikan fakta sehingga sangat beralasan agar ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini;
15. Bahwa Gugatan Penggugat sangat tidak beralasan dan sangat terang-benderang tidak memenuhi unsur "Perbuatan Melawan Hukum" sebagaimana yang terdapat dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
16. Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan diatas, Turut Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk berkenan memutus sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat secara keseluruhan;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke*



verklaard);

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara

Atau apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa terhadap jawaban yang diajukan oleh pihak tergugat tersebut lalu pihak penggugat juga telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 03 Nopember 2021 yang isinya terlampir ;

Menimbang bahwa terhadap Replik yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut lalu pihak tergugat I dan II juga telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 11 Nopember 2021 yang isinya terlampir ;

Menimbang bahwa terhadap Replik yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut lalu pihak Turut tergugat juga telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 11 Nopember 2021 yang isinya terlampir ;

Menimbang bahwa setelah memberikan kesempatan jawab jinawab dari Penggugat dan Tergugat maka agenda persidangan selanjutnya adalah pembuktian dari pihak pengugat dan pihak tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam kesempatan pembuktian ini, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu :

- Bukti P-1 Foto Copy surat pernyataan Chanafi Ritonga tertanggal 16 Februari 2020;
- Bukti P-2 Foto Copy Surat Pernyataan antara Penggugat (Dewi Mulyani) dan Muhammad Taufik tertanggal 20 Februari 2021;
- Bukti P-3 Foto Copy Kwitansi tertanggal 26 Februari 2021;
- Bukti P-4 Foto Copy Kwitansi tertanggal 27 Februari 2021;
- Bukti P-5 Foto Copy Kwitansi tertanggal 06 Maret 2021;
- Bukti P-6 Foto Copy Kwitansi tertanggal 10 Maret 2021;
- Bukti P-7 Foto Copy Kwitansi tertanggal 04 Maret 2021;
- Bukti P-8 Foto Copy surat tertanggal 07 Juni 2021 dari Kuasa Hukum Penggugat Perihal Peringatan/Somasi I (Pertama) Undangan;
- Bukti P-9 Foto Copy surat tertanggal 14 Juni 2021 dari Kuasa Hukum Penggugat Perihal Peringatan/Somasi II dan Terakhir;
- Bukti P-10 Foto Copy Surat Kuasa tertanggal 06 Juni 2021;
- Bukti P-11 Foto Copy Surat Keterangan Hj. Uliyah Said tertanggal 29 November 2021;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut diatas, kesemuanya telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana mestinya, kecuali bukti Bukti Surat P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 yang hanya foto copy saja tanpa ada aslinya ;

Menimbang, bahwa penggugat di dalam persidangan tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang bahwa dipersidangan pihak tergugat I dan II telah pula mengajukan bukti-bukti surat yaitu ;

- Bukti T-1-1 : Foto Copy surat keterangan domisili Nomor 189/2011/XI/2021;
- Bukti T-2-1 : Foto Copy surat keterangan domisili Nomor 091/2011/XI/2021;
- Bukti T1 & T2-2 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 01/2021 tanggal 23 Februari 2021;
- Bukti T1 & T2-3 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 02/2021 tanggal 23 Februari 2021 ;
- Bukti T1 & T2-4 : Foto Copy Akta Jual Beli No. 03/2021 tanggal 23 Februari 2021;
- Bukti T1 & T2-5 : Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 13898/2015 atas nama Muhammad Taufik ;
- Bukti T1 & T2-6 : Foto Copy Hak Guna Bangunan No. 00738/2015 atas nama Muhammad Taufik;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut diatas, kesemuanya telah diteliti dan dicocokkan yang keseluruhan bukti alat bukti surat tersebut berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T1 & T2-2, T1 & T2-3, T1 & T2-4, T1 & T2-5, T1 & T2-6 yang hanya Foto copy saja ;

Menimbang bahwa pihak tergugat I dan tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi untuk pembuktian pada perkara aquo dipersidangan ini ;

Menimbang bahwa dipersidangan pihak turut tergugat telah pula mengajukan bukti-bukti surat yaitu ;

- Bukti TT-1 Foto Copy Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 1253/BPRS-AUCRG/II/2021;
- Bukti TT-2 Foto Copy Aplikasi Setoran/Transfer/Kliring/Inkaso Mandiri Syariah Nomor 4683001 tertanggal 24-02-2021;
- Bukti TT-3 Foto Copy Aplikasi Setoran/Transfer/Kliring/Inkaso Mandiri Syariah Nomor 0102054 tertanggal 05-03-2021;
- Bukti TT-4 Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 02180/2021;
- Bukti TT-5 Foto Copy Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W11.00983052.AH.05.01 tahun 2021;
- Bukti TT-6 Foto Copy Info PYD dengan nomor kontrak 4530301253 atas nama Muhamad Taupik;
- Bukti TT-7 Foto Copy Akta Jual Beli Nomor: 01/2021 PPAT Rini Nuraeni, SH., M.Kn ;

Halaman 27 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | |
|-------------|---|
| Bukti TT-8 | Foto Copy Akta Jual Beli Nomor: 02/2021 PPAT Rini Nuraeni, SH., M.Kn; |
| Bukti TT-9 | Foto Copy Akta Jual Beli Nomor: 09/2021 PPAT Rini Nuraeni, SH., M.Kn; |
| Bukti TT-10 | Foto Copy surat pernyataan; |
| Bukti TT-11 | Foto Copy Aplikasi Setoran/Transfer/Kliring/Inkaso Mandiri Syariah No. B 5000276 tertanggal 24-02-2021; |
| Bukti TT-12 | Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 13898; |
| Bukti TT-13 | Foto Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00730; |

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut diatas, kesemuanya telah diteliti dan dicocokkan yang keseluruhan bukti alat bukti surat tersebut berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti TT-6, TT-10 yang hanya Fotocopy tanpa aslinya ;

Menimbang bahwa pihak turut tergugat telah mengajukan saksi-saksi untuk pembuktian pada dalam perkara aquo dipersidangan ini yaitu ;

1. Saksi Heru saleh telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai dengan keyakinannya yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai beriktu ;

- Bahwa saksi saat ini dalam keadaan sehat secara jasmani dan rohani;
- Bahwa saksi kenal dengan tergugat I dan tergugat II ;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan yang diajukan dalam perkara ini yaitu mengenai gugatan hak tanggungan ;
- Bahwa yang mengajukan gugatan hak tanggungan adalah tergugt I
- Bahwa saksi mengetahui proses untuk pengajuan Hak tanggungan oleh tergugat I dikantor Notaris Ade Masitoh ;
- Bahwa saksi melihat kalau tergugat I dan tergugat II datang ke kantor Notaris Ade Masitoh ;
- Bahwa tergugat I dan tergugat II hendak mengagunkan sertifikat hak milik yang awalnya atas nama Ahli waris dan PT ;
- Bahwa nama yang tertulis di sertifikat hak milik tersebut cukup banyak nama-nama ahli warisnya sebagaimana yang tertulis didalam akte ;
- Bahwa untuk akta jual beli dan sertifikat hak milik telah diajukan sebagai bukti ;
- Bahwa saksi melihat secara langsung sertifikat hak miliknya ;

Halaman 28 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui nama –nama yg tertulis didalam sertifikat tersebut ;
- Bahwa sertifikat hak milik tersebut akan dibalik nama ke atas nama tergugat I ;
- Bahwa saksi mengetahui setelah balik nama sertifikat tersebut kemudian diajukan hak tanggungan ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau proses hak tanggungan tersebut melalui notaries Rini Nuraeni Sh, Mkn ;
- Bahwa saksi mengetahui objek tanggungan berada di perumahan Puri depok mas ;
- bahwa nilai yang diajukan untuk hak tanggungan sebesar Rp 2.500.000.000 (dua koma lima Milyar)
- bahwa sebagai debitur dari hak tanggungan tersebut adalah PT. BPR Syari'ah amanah ummah cabang Cicurug ;
- bahwa sepengetahuan saksi yang mendatangi kantor Notaris adalah pihak ahli waris dan dihadiri oleh penggugat untuk menyaksikan ;
- bahwa sepengetahuan saksi saat itu dari pihak turut tergugat tidak datang dan pada saat proses berjalan tidak juga pihak yang keberatan;
- bahwa pada saat pertemuan di kantor Notaris tersebut yang hadir selain pihak penggugat ada juga pihak dari PT. yang diwakili oleh satu orang ;
- bahwa sepengetahuan saksi adanya 3 (tiga) akta jual beli dikarenakan adanya 3 (tiga) objek lokasi ;
- bahwa sepengetahuan saksi untuk objek lokasi satu hamparan dan saksi tidak mengetahui secara persisi berapa luas terhadap objek tersebut ;
- bahwa sepengetahuan saksi untuk proses balik nama tersebut telah ditanda tangani oleh seluruh ahli waris dan di saksi kan oleh pihak pengugat saat itu ;
- bahwa sepengetahuan saksi ada melihat surat pernyataan kesepakatan waris ;
- bahwa saksi lupa atas nama PT yang tertera didalam sertifikat hak milik tersebut ;
- bahwa sepengetahuan saksi untuk atas nama pemilik awal dari sertifikat tersebut bernama HJ. Uliyah nawar said sesuai dengan akta jual beli ;'

Halaman 29 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk

Disclaimer

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



- bahwa sepengetahuan saksi hubungan antara oenggugat dengan tergugat I yaitu sebagai penjual dan pembeli ;
 - bahwa saat ini yang tertulis di sertifikat hak milik masih atas nama para ahli waris dan saat itu belum dibalik nama ke atas nama penggugat atau tergugat ;
 - bahwa sepengetahuan saksi kalau untuk atas nama disertifikat masih nama ahli waris namun objeknya saja yang berbeda sebagaimana yang tertulis didalam akta jual beli tersebut ;
 - bahwa saksi terlibat untuk membantu dalam proses Hak tanggungan karena saksi adalah sebagai saksi didalam akta tersebut ;
 - bahwa terhadap keterangan saksi ini akan ditanggapi oleh para pihak didalam kesimpulan ;
2. Saksi Asep Ridwan telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai dengan keyakinannya yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut ;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat dan tergugat I dan tergugat II serta kenal dengan Turut tergugat ;
 - Bahwa saksi adalah karyawan dari PT. BPR amanah Ummah cab. Cicurug ;
 - Bahwa saksi tidak ikut proses untuk Hak tanggungan tersebut ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi kalau pihak tergugat I tidak memiliki etiked baik ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi kalau nilai pinjaman yang diajukan oleh pihak tergugat I kepada turut tergugat sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua koma lima Milyar) ;
 - Bahwa objek nya terletak di Puri Depok Mas kota Depok ;
 - Bahwa sudah dilihat untuk objek dilapangan saat itu ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui nilai estimasi dari hasil Survey ;
 - Bahwa nilai pinjaman tersebut bisa lebih tinggi dari hasil survey objek hak tanggungan tersebut dikarenakanada 1 (satu) unit mobil mecy ;
 - Bahwa BPKB dari mobil mercy tersebut juga dijadikan sebagai hak tanggungan ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi kalau tergugat I udah tidak melakukan pembayaran cicilan yang ke dua ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa nilai cicilan yang dibayar oleh tergugat I pada cicilan pertama ;



- Bahwa saksi adalah sebagai marketing;
- Bahwa saksi mengetahui adanya macet dikarenakan usaha dari tergugat I sudah tidak berjalan lagi atau bangkrut ;
- Bahwa saksi mengetahui persoalan hak tanggungan tersebut dengan adanya gugatan antara penggugat dengan tergugat I ;
- Bahwa saksi ikut menangani permasalahan ini dengan kepala cabang PT. BPR lalu menelusuri nya kemudian disaat itu saksi juga mengetahui ;
- Bahwa saksi mengetahui jaminan sudah dikuasai oleh tergugat I sedangkan untuk pembayaran terhadap objek jaminan tersebut belum dibayar lunas oleh pihak tergugat I ;
- Bahwa sepengetahuan saksi pihak tergugat I baru membayar cicilannya hanya satu kali ;
- Bahwa saksi mengetahui untuk proses balik nama nya sudah ke atas nama tergugat I yang telah ditandatangani oleh para pihak ;
- Bahwa untuk proses hak tanggungannya di lakukan oleh kantor Notaris Rini Nuraeni SH, MKn ;
- Bahwa saksi melihat untuk sertifikat hak milik tersebut sudah atas nama tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak melihat nama yang lain selain dari tergugat I ;
- Bahwa setelah terbit balik nama disertifikat hak milik tersebut lalu diproses hak tanggungan ;
- Bahwa kantor PT. BPR tersebut berkantor di Suka bumi jawa barat ;
- Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas akan ditanggapi oleh para pihak pada kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah diajukan kesimpulan pada tanggal 28 Desember 2021 maka pada akhirnya pihak Penggugat dan para tergugat serta turut tergugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa diperidangan pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu P. 1 sampai dengan alat bukti surat P. 11 yang telah diberi materai serta telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat P-3, P-4, P-5, P-6, P-7,

Halaman 31 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-8, P-9 yang hanya foto copy saja Kemudian pihak tergugat I dan tergugat II juga telah mengajukan bukti surat yaitu T.1.2-1 s/d T.1.2-6 yang keseluruhan dari bukti surat turut tergugat telah diberi materai serta merupakan Foto copy dan telah diperlihatkan aslinya kecuali bukti T1 & T2-2, T1 & T2-3, T1 & T2-4, T1 & T2-5, T1 & T2-6 hanya berupa fotocopy tanpa aslinya sedangkan dari pihak tergugat I dan Tergugat II tidak menghadirkan saksi-saksi pada persidangan kemudian dipersidangan pihak turut tergugat telah mengajukan bukti surat yaitu bukti TT.1 s/D TT.13 yang keseluruhan dari bukti surat turut tergugat telah diberi materai serta merupakan Foto copy dan telah diperlihatkan aslinya kecuali bukti TT-6, TT-10 yang hanya Fotocopy tanpa aslinya;

Menimbang bahwa berdasarkan alat-alat bukti surat yang dihadirkan pada saat persidangan maka ditemukan fakta-fakta hukum yaitu ;

- Bahwa benar penggugat memiliki rumah yang terletak di perumahan Puri Depok Mas Blok M nomor 41 RT. 07 / RW 20 Pancoran mas Kota Depok;
- Bahwa benar penggugat sepakat dengan tergugat untuk mengikatkan diri didalam perjanjian jual beli terhadap rumah milik dari penggugat yang terletak di perumahan Puri Depok Mas Blok M nomor 41 RT. 07 / RW 20 Pancoran mas Kota Depok ;
- Bahwa benar penggugat dan tergugat I dan tergugat II menyepakati harga rumah yang terletak di perumahan Puri Depok Mas Blok M nomor 41 RT. 07 / RW 20 Pancoran mas Kota Depok dengan harga Rp. 1.750.000.000 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)
- Bahwa benar pihak penggugat dan tergugat I dan tergugat II mengikatkan diri didalam surat perjanjian yang dibuat tertanggal 20 Pebruari 2021 dalam bentuk surat dibawah tangan (vide bukti P-2) ;
- Bahwa benar penggugat sudah menerima uang dari tergugat I dan tergugat II sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana yang tertulis didalam kwitansi pembayaran kemudian ditambah dengan pembayaran dalam bentuk kendaraan Mobil merk Mercedes benz warna silver tahun 2016 Tipe C250 Amg AT dengan plat nomor polisi F 1371 TF dengan kesepakatan nilai harga sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) ;
- Bahwa benar penggugat telah menerima uang dari tergugat I dan tergugat II terhadap pembayaran rumah yang terletak di perumahan Puri Depok Mas Blok M nomor 41 RT. 07 / RW 20 Pancoran mas Kota Depok sudah sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ;

Halaman 32 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar terhadap surat sertifikat hak milik atas rumah dari penggugat tersebut masih atas nama pihak ahli waris dan Perusahaan Property dan bukan atas nama penggugat ;
- Bahwa benar pihak ahliwaris pemilik dari perumahan tersebut telah melakukan pemecahan atau proses balik nama dari nama ahli waris yaitu Ny. Hj. Uliyah Anwar Said Cs kepada nama pihak Tergugat I kemudian juag disaksikan oleh pihak penggugat saat itu dikarenakan pihak tergugat I sudah melakukan pembayaran kepada pihak Penggugat meskipun belum lunas;
- Bahwa benar kesepakatan jual beli antara penggugat dengan tergugat I dan tergugat II didasari oleh kepercayaan kedua belah pihak ;
- Bahwa benar nilai yang harus dibayarkan oleh pihak tergugat kepada pihak penggugat adalah 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)
- Bahwa benar terhadap proses balik nama tersebut dilakukan dikantor notaris Rini Nuraeni, S.H, MKn yang beralamat di kota Depok ;
- Bahwa benar setelah proses balik nama selesai ke atas nama pihak tergugat I kemudian pihak tergugat I dan penggugat sepakat untuk mengagunkan atau memproses Hak tanggungan untuk mengajukan pinjaman kepada PT. BPR Amanah Ummah Cabang Cicurug ;
- Bahwa benar berdasarkan hasil survey dan tim penilai dari pihak turut tergugat diputuskan nilai yang dapat dicairkan untuk 4 (empat) objek anggunan dalam hak tanggungan dengan nilai Rp. 2.500.000.000 (dua Milyar lima ratus juta rupiah) dan yang menjadi hak tanggungan dalam pengajuan ini yang memiliki hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat adalah 1. Satu objek perumahan yang terletak di perumahan Puri Depok Mas Blok M nomor 41 RT. 07 / RW 20 Pancoran mas Kota Depok kemudian yang ke 2 adalah berupa satu unit mobil Mercedes benz warna Silver C.250 AMG AT dengan nomor Polisi F 1371 TF ;

Menimbang bahwa didalam berdasarkan ketentuan hukum acara perdata setiap surat gugatan terdapat Posita-posita yang menjadi dasar didalam pembuatan / mengajukan surat gugtaan dan pada prinsipnya terhadap posita-posita tersebut harus memiliki kolerasi dan relevansi dengan petitum / tuntutan yang diinginkan oleh pihak penggugat ;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan substansi pokok perkara ddalam perkara aquo maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang diajukan oleh pihak tergugat didalam jawaban terhadap surat gugatannya ;

Halaman 33 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa didalam eksepsi atau keberatan pihak tergugat I dan tergugat II telah mengajukan beberapa eksepsi atau keberatan antara lain ;

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ

BAHWA PENGGUGAT TIDAK PUNYA LEGAL STANDING dan KEPENTINGAN HUKUM DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat terikat dengan Akta Jual Beli No. 2 tahun 2021 sebagaimana yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) RINI NURAENI, S.H., M.Kn tertanggal 23 Februari 2021.
2. Bahwa sesuai dan berdasarkan petitum yang dimohonkan oleh Penggugat pada hal. 10 poin 4 terlihat sangat jelas adanya singgungan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 000738.
3. Bahwa Akta Jual Beli No. 2 tahun 2021 sebagaimana yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) RINI NURAENI, S.H., M.Kn tertanggal 23 Februari 2021 yang menjadi objeknya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 000738, dimana yang menjadi penjual dalam akta jual beli tersebut adalah Nyonya Hajjah ULİYAH ANWAR SAID, Nona EVALIA RACHMA, Nyonya AFIFAH ALIA, Tuan ZULFIKAR ANWAR, Tuan THAURIQ ANWAR, Tuan AKBAR ANWAR (sebagai penjual).
4. Bahwa atas akta jual beli tersebut yang menjadi Pembeli adalah Tuan MUHAMAD TAUFİK dan Penggugat sendiri yang bernama Nyonya DEWI MULYANI adalah hanya sebagai saksi.
5. Bahwa yang menjadi nilai transaksi tersebut adalah sebesar Rp.400.000.000 telah dibayarkan lunas oleh Tergugat I dan Tergugat II.
6. Bahwa atas hal tersebut diatas yang mempunyai hak untuk menuntut Tergugat I dan Tergugat II adalah Nyonya Hajjah ULİYAH ANWAR SAID, Nona EVALIA RACHMA, Nyonya AFIFAH ALIA, Tuan ZULFIKAR ANWAR, Tuan THAURIQ ANWAR, Tuan AKBAR ANWAR.
7. Bahwa sesungguhnya sudah tidak ada lagi masalah hukum didalam transaksi jual beli tersebut.

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi dari pihak Tergugat I dan tergugat II pada poin ini Majelis menilai bahwa penggugat adalah pemilik rumah yang terletak di perumahan Puri Depok Mas Blok M nomor 41 RT. 07 / RW 20 Pancoran mas Kota Depok yaitu dengan cara dibeli oleh penggugat dengan pemilik sebelumnya yang bernama Chanafi Ritonga berdasarkan bukti P1 kemudian penggugat jual kembali kepada tergugat I dengan cara jual beli dibawah tangan yang diakui dan disepakati oleh pihak tergugat I dan tergugat II

Halaman 34 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



berdasarkan bukti P. 2. Kemudian berdasarkan bukti P.11 adalah surat pernyataan dari pihak Developer perumahan Puri Depok Mas menjelaskan bahwa rumah yang terletak di perumahan Puri Depok Mas Blok M nomor 41 RT. 07 / RW 20 Pancoran mas Kota Depok adalah benar milik dari penggugat dengan cara membeli dari saudara Chanafi Ritonga dan terhadap transaksi jual beli terjadi sampai rumah tersebut dijual kembali oleh pihak penggugat belum pernah balik nama dan masih atas nama pihak PT. Persada SAETYA Bhakti yaitu Hj. Uliyah Anwar Said Cs kemudian oleh pihak tergugat I dilakukan proses balik nama antara Tergugat I dengan pihak ahli waris yang tertulis didalam sertifikat Hak milik sebagai pemilik dari perumahan Puri Mas Depok dengan cara melakukan proses balak nama dikantor Notaris Rini Nuraeni, SH. MKn karena pada saat transaksi jual beli antara pemilik sebelumnya yaitu saudara Chanafi Ritonga dengan pihak pengembang belum terjadi pemecahan untuk balik nama untuk sertifikat hak milik artinya bahwa penggugat memiliki kepentingan hukum terhadap permasalahan ini dengan hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat dalam perikatan jual beli terhadap rumah rumah yang terletak di perumahan Puri Depok Mas Blok M nomor 41 RT. 07 / RW 20 Pancoran mas Kota Depok ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka sudah seharusnya untuk Eksepsi dari tergugat I dan tergugat II dan turut tergugat pada poin ini sudah seharusnya untuk ditolak ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi kedua dari tergugat I dan tergugat II yaitu mengenai ;

EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

1. Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukan pada Domisili Hukum Pengadilan dimana Tergugat I dan Tergugat II bertempat tinggal atau berada.
2. Bahwa Domisili atau alamat Tergugat I dan Tergugat II faktanya tidak berada pada Domisili Hukum Pengadilan Negeri Depok tetapi berada pada Domisili Hukum Pengadilan Negeri Cibinong yaitu bahwa Tergugat I dan Tergugat II sampai saat ini bertempat tinggal atau berdomisili di Kampung Cibolang, Rt 001/001 Kel. Banjar, Kec. Ciawi, Kabupaten Bogor.
3. Bahwa Menurut **Pasal 118 Ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) yang berbunyi :**
 - a. Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut

Halaman 35 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



pasal 123, kepada ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

Berdasarkan Pasal tersebut diatas sangat jelas diuraikan bahwa Penggugat harus mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri di daerah Hukum Tergugat bertempat diam/bertempat tinggal bukan di Pengadilan Negeri di daerah Hukum Objek Gugatan. Sehingga seharusnya Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Cibinong bukan Pengadilan Negeri Depok.

Bahwa dengan demikian terbukti Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini karena Tergugat I dan Tergugat II tidak berdomisili di daerah hukum kewenangan dari Pengadilan Negeri Depok dan pemeriksaan perkara ini merupakan sudah menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri Cibinong ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi kedua dari tergugat I dan tergugat II pada poin ini maka Majelis menilai bahwa penggugat mengajukan gugatan di wilayah yuridiksi Pengadilan Negeri Depok dengan alasan bahwa objek sengketa yang menjadi permasalahan adalah berupa rumah yang terletak di perumahan Puri Depok Mas Blok M nomor 41 RT. 07 / RW 20 Pancoran mas Kota Depok sedangkan pihak-pihak yang dijadikan pihak dalam perkara aquo ada yang berada di daerah Kabupaten Bogor dan ada juga yang berdomisili di wilayah Sukabumi, kemudian berdasarkan kesepakatan jual beli yang dilakukan oleh pihak penggugat dengan pihak sebelumnya yaitu saudara Chanafi Ritonga menandatangani kesepakatan tersebut di wilayah kota Depok (vide bukti P.1) kemudian pada saat transaksi yang dilakukan oleh pihak penggugat dengan tergugat I juga telah menandatangani kesepakatan perjanjian jual beli terhadap rumah tersebut di wilayah Kota Depok pada tanggal 20 Pebruari 2021 kemudian juga jika dilihat berdasarkan akta jual beli yang diterbitkan oleh Notaris Rini Riana, S.H, MKn menggunakan Notaris dan Pejabat pembuat akata tanah atau PPAT yang berdomisili di kota Depok (vide bukti T.1.II- 1.2.3) artinya bahwa seluruh perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak penggugat dengan tergugat I dan tergugat II di wilayah yuridiksi Pengadilan Negeri Depok ;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 118 HiR menjelaskan bahwa gugatan dapat diajukan dimana lokasi benda tidak bergerak berada dalam hal ini disebut sebagai **Forum Rei Sitae (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa) ;**



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka Majelis menilai bahwa untuk Eksepsi dari tergugat I dan tergugat II pada poin inisudah seharusnya untuk di tolak ;

C. MENGGABUNGAN DUA DALIL HUKUM YANG SAMA ANTARA WANPRESTASI DENGAN PERBUATAN MELAWAN

1. Bahwa Gugatan Penggugat pada gugatannya mendalilkan Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas unit rumah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Mas Blok M No. 41 Rt 07/20 Pancoran Mas Depok milik Penggugat.
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan hukum yang didasari oleh kesepakatan jual beli rumah dan bangunan yaitu **Pembayaran sisa atas pelunasan** unit rumah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Mas Blok M No. 41 Rt 07/20 Pancoran Mas Depok dimana Tergugat belum melunasi sisanya (Wanprestasi) kepada Penggugat berdasarkan kesepakatan atau perjanjian yang dibuat oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II.
3. Bahwa Penggugat terlihat sangat jelas telah mencampuradukkan gugatan antara Gugatan Perbuatan melawan Hukum dengan gugatan wanprestasi. Bahwa Hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah hubungan hukum karena salah satu Pihak tidak menjalankan Prestasinya sesuai dengan apa yang diperjanjikan atau disepakati dengan Penggugat yaitu terkait dengan Janji atau kesepakatan untuk melunasi sisa Pembayaran atas unit rumah dan bangunan yang terletak di Perum Puri Mas Blok M No. 41 Rt 07/20 Pancoran Mas Depok.
4. Bahwa Penggugat didalam gugatannya telah mengkwalikasikan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan yang melawan hukum akan tetapi penggugat tidak bisa secara jelas menyatakan dalam gugatannya, peraturan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi didalam jawaban dari pihak tergugat I dan tergugat II pada point ini Majelis hakim menilai bahwa terhadap substansi eksepsi atau keberatan yang diajukan oleh pihak para tergugat diatas maka Majelis Hakim menilai bahwa sebagaimana yang kita pahami bahwa yang menjadi substansi permasalahan ini adalah mengenai jual beli sebidang tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Bolo M nomor 41 perumahan Puri Depok Mas dan kesepakatan jual beli tersebut tertuang didalam perjanjian jual beli antara penggugat dengan tergugat berdasarkan bukti P. 2 dengan bentuk kesepakatan



perjanjian dibawah tangan yang diakui oleh kedua belah pihak dan didalam perjanjian tersebut juga tertulis mengenai nilai rumah yang disepakati lalu bentuk teknis pembayarannya dan didalam perjalanan pihak tergugat belum melunasi pembayaran terhadap jual beli terhadap rumah milik dari pihak penggugat tersebut artinya Majelis menilai bahwa ada indikasi tergugat I melakukan perbuatan Wan Prestasi atau ingkar janji terhadap apa yang menjadi kesepakatan perjanjian dengan pihak penggugat, didalam ketentuan hukum acara dikenal dengan bentuk kesepakatan perjanjian otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk yaitu Notaris dan ada juga kesepakatan surat dibawah tangan yang dibuat tidak dihadapan pejabat terkait namun kesepakatan dibawah tangan itu memiliki nilai otentik jika kedua belah pihak sama sama mengakuai dan tidak membantahnya artinya pihak penggugat dan tergugat mengetahui dan membenarkannya terhadap yang tertuang didalam kesepakatan surat yang dibuat dibawah tangan tersebut ;

Menimbang bahwa didalam surat gugatan dari penggugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan pasal 1365 BW memiliki aturan dan norma tersendiri sebagai mana diatur didalam pasal 1365 BW yaitu “ *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*” Didalam ketentuan pasal 1365 Kuhperdata ini tidak memiliki hubungan dengan perjanjian melainkan menyangkut mengenai perbuatan (subjektif), adanya perbuatan sebab akibat yang mengakibatkan timbulnya kerugian terhadap orang lain hal itu diperkuat dengan pandangan M. Yahya Harahap berpendapat bahwa mencampur adukkan Wan Prestasi dan Perbuatan melawan hukum dalam gugatan tidak dapat dibenarkan ;

Menimbang bahwa Majelis hakim menilai penggabungan gugatan antara wan prestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum merupakan bentuk surat gugatan yang bertentangan dan tidak dibenarkan didalam hukum acara hal itu diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum ini maka sudah seharusnya eksepsi dari jawaban para tergugat pada poin ini untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan untuk eksepsi dari pihak tergugat I dan tergugat II pada poin ke empat yaitu mengenai objek gugatan **Obscur libel** ;

Menimbang bahwa terhadap substansi Eksepsi ini Majelis menilai bahwa objek didalam surat gugatan sudah dapat kita pahami bahwa menyangkut mengenai sebidang tanah beserta rumah yang terletak di Perumahan Puri Depok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mas Blok M nomor 41 daerah Pancoran mas artinya bahwa objek tersebut masih atas nama dari pemilik rumah sebelumnya yaitu ahli waris dari Hj Uliyah Anwar Said Cs hal itu dibuktikan dengan alat bukti P.11 yang diajukan oleh Pengugat yang menjelaskan bahwa rumah yang dijual oleh pengugat adalah milik dari pengugat namun belum di balik nama ke nama pengugat ;

Menimbang bahwa untuk menyangkut terhadap batas objek tanah yang menjadi bantahan dari pihak tergugat I dan tergugat II didalam eksepsinya Majelis menilai bahwa rumah yang dijual oleh pengugat kepada tergugat I dan tergugat II adalah berlokasi di Perumahan Puri Depok Mas Blok M nomor 41 kota Depok artinya bahwa lokasi objek terletak diperumahan dan sudah memiliki standard ukuran yang tertulis di pihak pengembang sesuai dengan batas dan ukuran yang dibeli oleh konsumen ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka untuk eksepsi pada poin ini sudah seharusnya untuk ditolak ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan untuk eksepsi pada poin berikutnya yaitu mengenai gugatan pengugat kurang pihak (Plurium litis Consortium) ;

Menimbang bahwa terhadap isi substansi materi eksepsi ini Majelis menilai bahwa tergugat mendalilkan bahwa pengugat seharusnya menjadikan pihak Notaris sebagai pihak didalam perkara aquo dengan tujuan biar terang seluruh permasalahan kemudian begitu juga dengan pihak turut tergugat juga mengajukan eksepsi didalam jawabannya mengemukakan bahwa seharusnya pihak pengugat menjadikan Notaris dan PPAT Rini Nuraeni, SH., MKn sebagai pihak dalam perkara aquo , bahwa perlu kita pahami berdasarkan pandangan M, Yahya harahap mengemukakan bahwa pihak pengugat harus benar-benar tepat untuk menjadikan pihak yang akan digugat dengan prinsipnya harus memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum disini majelis menilai bahwa pengugat hanya menggugat tergugat I dan tergugat II serta turut tergugat dari pihak PT. BPR Syariah Amanah Ummah Cabang Cicurug dan untuk tujuan biar terang permasalahan ini Majelis sependapat dengan tergugat I dan tergugat II untuk mengikut sertakan pihak Notaris dan Badan Pertanahan Nasional untuk dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo dikarenakan bahwa Notaris / PPAT serta kantor Badan Pertanahan Nasional adalah pihak yang sangat terkait dalam persoalan ini dan pihak yang berperan langsung terhadap proses balik nama terhadap rumah yang menjadi objek jual beli antara pengugat dengan tergugat I dan tergugat II ;

Menimbang bahwa dengan tidak digugatnya pihak Notaris dan pihak Kantor Badan Pertanahan nasional untuk dijadikan pihak turut tergugat maka

Halaman 39 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

majelis menilai gugatan yang diajukan oleh penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consortium)

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka sudah seharusnya untuk eksepsi dari tergugat I dan tergugat II pada poin ini untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa oleh karena beberapa eksepsi dari pihak tergugat I dan tergugat II dikabulkan maka sudah seharusnya Majelis Hakim menyatakan pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankeljk verklaard) ;

Dalam Rekonvensi

Menimbang bahwa oleh karena sebagian dari eksepsi yang diajukan oleh pihak tergugat I dan tergugat II dikabulkan maka sudah seharusnya untuk gugatan Rekonvensi dari penggugat Rekonvensi dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankeljk verklaard) ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi ;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi dari tergugat I dan tergugat II ada yang dikabulkan maka sudah seharusnya pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk dibebani membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang bahwa terhadap permasalahan ini Majelis Hakim menghimbau kepada pihak tergugat I dan tergugat II yang merupakan masih hubungan kekerabatan yang baik selama ini dengan Penggugat pahamilah kondisi keadaan permasalahan dan sadarilah bahwa permasalahan ini adalah permasalahan yang dapat diselesaikan secara kekeluargaan, apa alasan kita untuk masing-masing mempertahankan sikap kita kepada penggugat, alangkah baiknya setiap permasalahan ini dapat diselesaikan dengan cara musyawarah dan mufakat dan mengambil keputusan yang bijak yaitu untuk berdamai, karena damai itu adalah keputusan yang terbaik didalam setiap menyelesaikan permasalahan ;

Memperhatikan pasal, 1365, KUH Perdata, pasal 118 HiR, pasal 1320 KUHPerdata dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi ;

- Mengabulkan eksepsi dari tergugat I dan tergugat II ;

Dalam Pokok perkara ;

- Menyatakan gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankeljk verklaard) ;

Halaman 40 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankeljk verklaard) ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Membebankan biaya perkara kepada penggugat sebesar Rp. 1.320.000,- (satu juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Senin tanggal 14 Februari 2022, oleh kami, **MUHAMMAD IQBAL HUTABARAT, SH., MH** sebagai Hakim Ketua, **YUANE MARIETTA, R.M, S.H., M.H.,** dan **DARMO WIBOWO MUHAMMAD, S.H., M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 16 Februari 2022 oleh kami majelis hakim tersebut, dibantu oleh Ambar Arum Dahliani, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Depok, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

YUANE MARIETTA, R.M, S.H., M.H

M. IQBAL HUTABARAT,SH.,MH

DARMO WIBOWO MUHAMMAD, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ambar Arum Dahliani, S.H.

Perincian Biaya :

- | | |
|--------------------|---------------|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Proses | Rp. 75.000,- |
| 3. Penggandaan | Rp. 40.000,- |
| 4. Biaya Panggilan | Rp1.125.000,- |

Halaman 41 dari 42 Putusan Nomor 165/Pdt.G/2021/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | |
|------------|---------------|
| 5. PNBP | Rp. 30.000,- |
| 6. Redaksi | Rp. 10.000,- |
| 7. Meterai | Rp. 10.000,- |
| Jumlah | Rp1.320.000,- |

(satu juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah)