



PUTUSAN

Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jepara yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan yang diperiksa secara sederhana antara:

AHMAD ROSYIDI, NIK : 3320012805720002, Tempat / Tanggal Lahir : Jepara, 28 Mei 1972, Pekerjaan : Wiraswasta, alamat : Sowan Lor RT. 05 RW. 01 Kedung, Kabupaten Jepara;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. H. NOORKHAN, S.H. dan 2. BUDISETYONO, S.H., semuanya pekerjaan Advokat / Konsultan Hukum pada kantor Advokat & Konsultan Hukum dan Partners yang berkedudukan di Desa Dermolo RT. 001 / RW. 001 Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, dan berdomisili elektronik di *budisetyonojpr@gmail.com* berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah Nomor W.12.U10/205/HK.01./XI/2021/PN Jpa, tanggal 5 November 2021, selanjutnya disebut sebagai *Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi*;

Lawan:

1. **ALI USMAN**, Alamat Sendang RT. 04 RW. 01 Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Jabatan Manager KSPPS BMT CITRA MANDIRI SYARIAH; Dalam hal ini telah memberi kuasa kepada 1. BIMA AGUS MURWANTO, S.H.M.H. dan 2. ROSDIANA NURPASHA LUBIS, S.H. semuanya pekerjaan Advokat / Konsultan Hukum dari kantor Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia BIMA SAKTI "YLBHI BIMA SAKTI" yang berkedudukan di Jl. Gor Wergu Wetan Rt.03/Rw.04, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, dibawah Nomor W.12.U10/294/HK.01./12/2021/PN Jpa, tanggal 7 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai *Tergugat I kovensi / Penggugat Rekonvensi*;
2. **FUAT AL AMIN**, Alamat Wanusosbo RT. 06 RW. 02 Kedung, Kabupaten Jepara, Jabatan Manager Landimg / Pembiayaan, selanjutnya disebut sebagai *Tergugat II Konvensi*;

Halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa



3. **Pengurus KSPPS BMT CITRA MANDIRI SYARIAH**, Alamat : Jl. Raya
Jepara – Bugel, RW. III Sowan Lor, Kedung, kabupaten Jepara,
yang terdiri dari:

1. Nama : HANIF;
Alamat : Wanusobo RT. 06 RW. 02 Kedung, Jepara;
Jabatan : Ketua;
2. Nama : ZAINAL MUTTAQIN;
Alamat : Wanusobo RT. 03 RW. 01 Kedung, Jepara;
Jabatan : Sekretaris;
3. Nama : FATKHUL FARIH;
Alamat : Wanusobo RT. 02 RW. 01 Kedung, Jepara;
Jabatan : Bendahara;
4. Nama : AHMAD ZAINI;
Alamat : Wanusobo RT. 07 RW. 02 Kedung, Jepara;
Jabatan : Pengawasan;
5. Nama : SHOLIHUL ASHARI;
Alamat : Sowan Lor RT. 03 RW. 02 Kedung, Jepara;
Jabatan : Pengawas;
6. Nama : KARSIMAN;
Alamat : Wanusobo RT. 07 RW. 02 Kedung, Jepara;
Jabatan : Pengawas;
7. Nama : ASHARI;
Alamat : Sowan Lor RT. 03 RW. 02 Kedung, Jepara;
Jabatan : Pengawas;

selanjutnya disebut sebagai *Tergugat III Konvensi*;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara dalam Register Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 31 Mei 2019 telah dilakukan transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunannya yang terletak di desa Sowan Lor

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kecamatan Kedung Kabupaten Jepara, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 575 atas nama Ali Usman (Tergugat I) dan Fuad Amin (tergugat II), luas tanah 97 m² (copy/salinan sertifikat SHM terlampir, lampiran P1), antara Pengugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, dengan harga Rp. 475.000.000.- (Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah). (copy/salinan kwitansi jual beli terlampir, lampiran P-2);

2. Bahwa Penggugat juga anggota KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah dan mempunyai Simpanan Berjangka (Deposito) sebesar Rp. 212.000.000.- (Dua Ratus Dua Belas Juta Rupiah);
3. Bahwa pembayaran dilakukan dengan cara Rp. 320.000.000.- (Tiga Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah) dibayar tunai dan Rp. 155.000.000.- (Seratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah) diambilkan dari Simpanan Berjangka (deposito) milik Penggugat yang disimpan di KSPPS CMS, Rp. 212.000.000.- (Dua Ratus Dua Belas Juta Rupiah) dan masih sisa saldo setelah diambil untuk pembayran tanah dan bangunannya Rp. 57.000.000 (Lima Puluh Tujuh Juta Rupiah). (copy/salinan Sertifikat Deposito Terlampir, lampiran P3);
4. Bahwa jual beli tidak dihadiri oleh Tergugat I karena keberadaan Tergugat I tidak diketahui, karena dalam pelarian terkait bangkrutnya KSPPS BMT CITRA MANDIRI SYARIAH sehingga simpanan anggota tidak terbayar;
5. Bahwa Penggugat bersedia membeli tanah dan bangunan tersebut karena pengurus menunjukkan bukti kepemilikan tanah dan bangunan tersebut adalah benar – benar milik KPPS BMT CITRA MANDIRI SYARIAH (CMS) berupa:
 - Buku inventarisasi KSPPS BMT CMS yang menyebutkan salah satu asetnya adalah tanah dan gedung tersebut. (foto copy/salinan terlampir, lampiran P4);
 - Neraca Rapat Anggota Tahunan (RAT). (foto copy/salinan terlampir, lampiran P5);
 - Neraca hasil audit eksternal dari Akuntan Publik Wartono & Rekan yang beralamat di GRAHA NINO Jl. Ahmad Yani No. 335 Manahan Solo. (foto copy / salinan terlampir, lampiran P6);
 - Surat pernyataan dari Pengurus yang juga ditanda tangani oleh tergugat III. (foto copy / salinan terlampir, lampiran P 7);
6. Bahwa kepemilikan tanah dan bangunan tersebut dikuatkan oleh keterangan yang disampaikan oleh Tergugat III yang juga namanya tertulis pada Sertifikat Hak Milik bahwa tanah dan gedung tersebut benar – benar milik KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah tetapi diatas namakan tergugat I

Halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa

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)



dan Tergugat II, hal itu dilakukan dengan alasan mempermudah dalam digunakan sebagai jaminan kredit di lembaga keuangan lain;

7. Bahwa uang hasil penjualan Tanah dan Bangunan tersebut akan digunakan untuk pencairan/mengembalikan simpanan anak – anak sekolah yang disimpan di KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah;
8. Bahwa ketika transaksi jual beli tersebut akan diproses balik nama di Notaris ternyata tertunda/belum bisa dilanjutkan karena menurut Notaris harus ditanda tangani oleh nama - nama yang tertulis di Sertifikat Hak Milik;
9. Bahwa setelah mendapat kabar Tergugat I tetangkap dan keberadaan Tergugat I di Lembaga Pemasarakatan Jepara, maka pada sekitar tanggal 26 Maret 2021 Penggugat dan Tergugat II menemui Tergugat I untuk meminta tanda tangan untuk proses balik nama Sertifikat Hak milik;
10. Bahwa saat Tergugat I ditemui di Lembaga Pemasarakatn Jepara dan diminta tanda tangan untuk proses balik nama, Tergugat 1 mangatakan menyanggupi akan menandatangani surat – surat jua beli tersebut 3 (tiga) minggu lagi saat Tergugat I sidang di Pengadilan Negeri Jepara;
11. Bahwa sesuai waktu yang dijanjikan oleh Tergugat I, Penggugat dan Tergugat II serta bersama dengan kuasa dari Notaris menemui Tergugat I untuk meminta tanda tangan, tetapi Tergugat Ingkar Janji / wanprestasi tidak mau menandatangani dan mengatakan sudah diserahkan pada Kuasa Hukumnya;
12. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena Pengugat tidak dapat mengambil manfaat dari tanah dan gedung yang telah dibeli Penggugat;
13. Bahwa Penggugat harus membayar bunga Bank karena uang tunai sebesar Rp. 320.000.000, (Tiga Ratus Dua Puluh Juta Rupiah) yang dipakai untuk pembayaran tanah dan gedung tersebut adalah diperoleh Penggugat dari kredit di Bank;
14. Bahwa jumlah kerugian dari Penggugat adalah sebesar ;
$$\text{Rp. 320.000.000,- (uang tunai) X (kali) 1,5 \% (bunga Bank) X (kali) jangka waktu antara pembayaran sampai dengan gugatan ini diajukan = Rp. 320.000.000,- X 1,5\% X 30 bulan = Rp. 144.000.000,- (Seratus Empat Puluh Empat Juta Rupiah);}$$
15. Bahwa selain jmlah kerugian diatas, point 14, Penggugat juga mengalami kerugian dengan tidak terbayarnya bunga/margin/bagi hasil dari deposito/simpanan berjangka sebesar Rp. 212.000.000 (Dua Ratus Dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Belas Juta Rupiah) X 0,8 % X 30 (tiga puluh) bulan = Rp. 50.880.000,-
(Lima Puluh Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah);

16. Bahwa untuk menjamin hak dari Penggugat maka Penggugat memohon pada Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengesahkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III;
17. Bahwa dengan sahnya jual beli tersebut maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memerintahkan Para Tergugat untuk menyelesaikan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli;
18. Bahwa apabila Tergugat I tetap tidak melaksanakan putusan Hakim untuk menanda tangani proses balik nama tersebut, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memutuskan mengiijinkan Notaris untuk tetap bisa melakukan Proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas obyek jual beli tanpa ditanda tangani oleh Tergugat I;
19. Bahwa apabila proses balik nama dari obyek jual beli tidak dapat dilaksanakan maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menghukum para Tergugat untuk mengembalikan uang milik Pengugat dengan rincian sebagai berikut;

- Uang pembayaran pembelian tanah dn bangunan	Rp. 475.000.000.-
- Saldo simpanan berjangka / deposito Pengugat	Rp. 57.000.000.-
- Kerugian Penggugat –bunga Bank	Rp. 144.000.000.-
- Bunga/bagi hasil deposito	Rp. 50.880.000.-
- Total	Rp. 726.880.000.-

(Tujuh Ratus Dua Puluh Enam Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah)

20. Bahwa untuk menjamin hak – hak Penggugat maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan bahwa Sertifikat Hak Milik tetap dalam penguasaan Penggugat sebelum dapat dilakukan proses balik nama atau uang milik Penggugat dikembalikan;
21. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (iutvoerbaarbijvoorraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;
22. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka Penggugat memohon kepada Majelis hakim untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) perhari yang harus dibayar para Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal – hal yang diuraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah sah;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi;
4. Mengizinkan Notaris melakukan proses balik nama SHM tanpa ditanda tangani oleh Tergugat I, atau;
5. Menghukum Para Tergugat Mengembalikan uang pembelian tanah dan bangunannya milik Penggugat sebesar Rp475.000.000,00 (Empat Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dan uang saldo Deposito Rp57.000.000,00 (Lima Puluh Tujuh Juta Rupiah, serta;
6. Menghukum Para Tergugat membayar kerugian Penggugat sebesar Rp194.880.000,00 (Seratus Sembilan Puluh Empat Juta Delapan Ratus Delapan Puluh ribu Rupiah);
7. Membebaskan biaya perkara ini kepada Para Tergugat;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, baik Pihak Penggugat, Tergugat I telah hadir dengan diwakili oleh kuasanya sedangkan Tergugat II dan Tergugat III masing-masing hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. ANDI WILHAM ,S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jepara, sebagai Mediator berdasarkan penetapan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa, tanggal 7 Desember 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Desember 2021, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat dan menyatakan tetap pada gugatannya;

Halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat I memberikan jawaban yang pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Gugatan Penggugat (Error in persona), bahwa Penggugat melakukan transaksi dengan Tergugat II dan Tergugat III, tanpa adanya transaksi antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga gugatan Penggugat telah keliru dalam menggugat sehingga error in persona, tidak ada relevansinya antara Penggugat dengan Tergugat I, namun transaksi terjadi antara Penggugat dan Tergugat II dengan Tergugat III, sebagaimana di gariskan dalam pasal 1340 KUHPerdata mengatakan bahwa "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya" dan Putusan MA No 601 K/Sip/1975;
2. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium litis Consortium), dimana Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III yang melakukan transaksi jual beli di hadapan Notaris, dalam hal ini tidak jelas disebutkan siapa nama Notaris tersebut dan beralamat dimana Notaris tersebut, hendaknya Notaris menjadi Pihak dalam Perkara ini, namun dalam gugatan ini Notaris tidak dijadikan pihak sehingga gugatan Penggugat kurang pihak sebagaimana dalam putusan MA Nomor 621 K/Sip/1975;
3. Bahwa gugatan Penggugat secara formil dalam surat gugatan Pengugat, terkait dengan Tergugat III yang di sebutkan oleh Penggugat tidak jelas dan Kabur (obscuur libel), yang dimaksud Tergugat III itu perseorangan atau kelompok, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel);
4. Bahwa Gugatan Pengugat adalah Obscuur Libel sebagai berikut:
Bahwa Penggugat kurang cermat dalam membuat surat gugatan, dimana dalam Posita dan Petitum tidak sinkron/kontradiktif sehingga mengakibatkan gugatan penggugat tidak jelas dan kabur, sebagaimana dalam posita dan petitum yaitu dalam Petitum angka 4 yang berisi "Mengijinkan Notaris melakukan proses balik nama SHM (Sertifikat Hak Milik), yang di maksud SHM (Sertifikat Hak Milik) tanpa ditanda tangani oleh Tergugat I" melihat petitum itu tidak jelas dan kabur, dalam petitum Penggugat tidak mencantumkan Nomor (Sertifikat Hak Milik) SHM, tidak menyebutkan SHM (Sertifikat Hak Milik) atas nama siapa, luas dan batas-batasnya, melihat fakta demikian jelas gugatan Penggugat tidak



jelas dan kabur, yang di maksud Penggugat dalam gugatan ini itu gugatan PMH (Perbuatan Malawan Hukum) apa Wanprestasi;

5. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) dimana Penggugat dan Tergugat I tidak pernah melakukan Perjanjian sebagaimana yang di gariskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

melihat syarat tersebut jelas gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel) tidak pernah terjadi Perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam syarat sahnya perjanjian poin (a);

6. Bahwa ketidakjelasan dalil gugatan Penggugat terlihat pada posita angka 4 yang menyatakan "...Bahwa kemudian Jual beli yang tidak di hadiri oleh Tergugat I" kalimat tersebut dapat diartikan bahwa kedua belah pihak antara Penggugat dengan Tergugat I belum ada transaksi Jual beli, dalam gugatan Penggugat dan Tergugat I dianggap telah melakukan Wanprestasi, Prestasi apa yang di maksud Penggugat, sedangkan Tergugat I tidak pernah melakukan transaksi Jual beli dan tidak pernah menerima uang pembayaran, oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna, tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga dengan demikian gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

7. Bahwa dalam Posita angka 11 Tergugat I dikatakan telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat, Perjanjian Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah terjadi dimana Tergugat I tidak pernah menandatangani perjanjian yang berbentuk apapun, dimana Tergugat I tidak mengetahui adanya transaksi Jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III terhadap Penggugat, sehingga Tergugat I menolak adanya jual beli yang tidak sesuai dengan aturan Perundang-undangan;

Dalam Konvensi:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;



2. Bahwa Tergugat I membenarkan dalil gugatan pada angka 1 yang di dalilkan Penggugat, sehingga antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada relevansinya terkait transaksi jual beli, bahwa transaksi Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III tanpa sepengetahuan Tergugat I, dan transaksi jual beli itu tanpa adanya Tergugat I sehingga transaksi jual beli yang di lakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah cacat hukum, dimana SHM Nomor 575 atas nama Ali Usman (Tergugat I) dan Fuad Amin (Tergugat II), transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III tanpa melibatkan Tergugat I, dan transaksi jual beli tersebut Tergugat I tidak menerima uang transaksi jual beli yang di lakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III;
3. Bahwa untuk menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 2 yang menyatakan Penggugat mempunyai Simpanan berjangka senilai Rp. 212.000.000,(dua ratus dua belas juta rupiah), Tergugat I tidak tahu terkait Penggugat mempunyai simpanan berjangka (Deposito) yang disebutkan sebagaimana dalam posita angka 2;
4. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 3 yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran tunai sebesar Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang dia ambilkan dari simpanan berjangka, Tergugat I tidak pernah menerima uang pembayaran tunai yang di dalilkan Penggugat serta Tergugat I tidak tahu atas transaksi jual beli yang di lakukan Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III karena Tergugat I tidak pernah di libatkan dalam transaksi Jual beli tersebut, melihat fakta demikian jelas transaksi ini cacat hukum karena tanpa sepengetahuan Tergugat I dimana Tergugat I mempunyai Hak dalam SHM tersebut yaitu nama yang tertera dalam SHM adalah nama Tergugat I dan Tergugat II;
5. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat angka 4, dimana Penggugat mengatakan dalam posita angka 4 Tergugat I tidak di ketahui keberadaannya, bahwa jika Penggugat tidak mengetahui keberadaan Tergugat I dimana berada, Penggugat hendak melaporkan ke desa dan kepolisian serta mengumumkan melalui media baik elektronik maupun surat kabar atas hilangnya Tergugat I sesuai aturan perundang-undangan, sehingga tidak ada suatu alasan untuk menghapus Hak Tergugat I;



6. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat angka 5 dimana dalil gugatan dalam angka 5 tersebut Tergugat I tidak mengetahui iktikat Penggugat dalam melakukan pra transaksi jual beli terkait SHM (Sertifikat Hak Milik) yang di sebutkan dalam posita angka 1 oleh Pengugat, bukti kepemilikan adalah SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 575, namun disini didukung kepemilikan selain SHM (Sertifikat Hak Milik) yaitu buku inventaris KSPPS BMT CMS, Neraca Rapat anggota tahunan (RAT), Neraca hasil audit eksternal, surat Pernyataan pengurus yaitu oleh Tergugat III, tetapi tidak lepas dari Hak Tergugat I dimana nama Tergugat I tercantum dalam SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 575, sehingga Penggugat telah keliru dalam menafsirkan atas transaksi jual beli tersebut;
7. Bahwa untuk menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 6, bahwa surat keterangan yang di sampaikan oleh Tergugat III tidak sepengetahuan dan tidak ada tanda tangan Tergugat I, apapun alasan yang di sampaikan Tergugat III terkait nama yang di cantumkan dalam SHM (Sertifikat Hak Milik) nomor 575 atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah bukti riil bahwa nama-nama yang tercantum dalam SHM (Sertifikat Hak Milik) tersebut mempunyai Hak masingmasing, tidak serta merta menghilangkan Hak dari Tergugat I;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 7 merupakan pengakuan Penggugat dan Tergugat II serta Tergugat III telah menjual/melakukan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, tanpa seijin dan hadirnya atau sepengetahuan Tergugat I, hendaknya sebelum transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III seyogyanya Tergugat I dilibatkan dalam transaksi Jual beli atau musyawarah atas Internal KSPPS BMT CMS terlebih dahulu;
9. Bahwa untuk menanggapi dalil gugatan angka 8, merupakan Pengakuan Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan transaksi jual beli di hadapan Notaris tanpa melibatkan Tergugat I, melihat fakta demikian jelas transaksi jual beli tersebut tidak pernah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga transaksi Jual beli tersebut menjadi cacat hukum (tidak sah);
10. Bahwa untuk menanggapi gugatan Pengugat dalam Posita angka 9-10 adalah proses transaksi jual beli yang dilakukan Penggugat tidak benar dimana Tergugat I dalam menjalani hukuman di Lembaga Pemasyarakatan Jepara (LP Jepara) di minta tanda tangan transaksi jual



beli yang mana Tergugat I tidak mengetahui tentang uang pembayaran serta transaksi jual beli tersebut, melihat fakta demikian jelas transaksi yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III tanpa adanya Tergugat I sehingga Tergugat I tidak dapat dikatakan melakukan wanprestasi;

11. Bahwa untuk menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 11 sangatlah tidak benar dan tidak etis apabila Penggugat mengatakan Tergugat I telah menjanjikan untuk menandatangani transaksi jual beli yang di dalilkan Penggugat dalam angka 1, Tergugat I tidak pernah menandatangani kesepakatan yang berbentuk apapun dalam transaksi jual beli tersebut, Tergugat I tidak pernah melakukan Perikatan terhadap Penggugat, sehingga Tergugat I tidak dapat dikatakan telah melakukan Wanprestasi;
12. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat angka 12, dimana transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah terjadi, sehingga Tergugat I tidak pernah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil;
13. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat angka 13 dan 14, dimana Tergugat I tidak pernah tahu tentang pinjaman atas bank oleh Penggugat untuk Pembayaran atas tanah secara tunai, dan Penggugat juga tidak jelas menyebutkan pinjaman dari Bank apa. Semua yang di dalilkan Penggugat tidak ada relevansinya dengan Tergugat I serta bunga yang di dalilkan Penggugat justru itu adalah tanggung jawab Penggugat selaku Kreditur, kemudian Penggugat mengatakan mengalami kerugian, kurigan yang di dalilkan Penggugat tidak ada relevansinya dengan Tergugat I berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor:19.K/Sip/1983 menyatakan bahwa: "...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima." sehingga dalil tersebut patut untuk dikesampingkan;
14. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat angka 15, dimana kerugian yang didalilkan Penggugat tidak jelas, dan kerugian yang di dalilkan adalah tanggung jawab KSPPS BMI CMS (Tergugat II dan Tergugat III) bukan tanggung jawab Tergugat I berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 190.K/Sip/1983 menyatakan bahwa: "...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima." sehingga gugatan Penggugat patut untuk di tolak setidaknya tidak dapat di terima;



15. Bahwa untuk menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 16 dan 17 adalah bahwa Proses transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah terjadi (tidak ada perikatan) sehingga jual beli tersebut menjadi tidak sah, walupun Penggugat telah melakukan transaksi Jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat III namun dalam hal ini Tergugat I mempunyai kewenangan hak dalam menjual sesuai nama Tergugat I yang tercantum dalam SHM (sertifikat Hak Milik) nomor 575 atas nama Ali Usman (Tergugat 1) dan Fuat Al Amin (Tergugat II) tidak serta merta Tergugat II menjual tanah dan bangun yang telah bersertifikat hak Milik SHM Nomor 575 tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat I, jual beli yang telah cacat sehingga di kategorikan tidak sah berdasarkan Yurisprudensi MA Nomor 1816 K/PDT/1989 menyatakan bahwa "Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama selaki tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu", dengan demikian dalil gugatan Penggugat pada angka 16 dan 17 sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;
16. Bahwa untuk menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 18 adalah bahwa Penggugat sebelum Pembeli tanah dan bangunan dalam SHM Nomor 575 tersebut hendaknya meneliti dan tidak ceroboh, dalam transaksi hendaknya semua yang terlibat dalam Penjualan atas obyek tersebut hendak dihadirkan dan menandatangani sebagaimana dalam KUHPerdata 1320 menyatakan bahwa "untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang halal", melihat jual beli yang tidak di tanda tangani salah satu penjual maka perikatan tersebut menjadi cacat sehingga dikategorikan tidak sah berdasarkan Yurisprudensi MA Nomor 1816 K/PDT/1989 menyatakan bahwa "Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama selaki tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu", dengan demikian dalil gugatan Penggugat pada angka 16 dan 17 sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;



17. Bahwa untuk menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 19 adalah bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah terjadi sehingga jual beli atas tanah dan bangunan yang bersertifikat Hak Milik Nomor 575 atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah, karena Tergugat I tidak pernah melakukan Perikatan dengan Penggugat sesuai dengan ketentuan undang-undang sebagaimana dimaksud pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan", dimana hal tersebut telah dilakukan oleh Penggugat (Pembeli) dengan Tergugat II (Fuat Al Amin selaku Penjual) dan Tergugat III (penjual) melainkan tidak menghadirkan dan tanpa persetujuan Tergugat I (Ali usman), sehingga jual beli tersebut cacat Hukum/ tidak SAH;
18. Bahwa Penggugat menolak dalil gugatan Penggugat angka 20, dalil yang di dalilkan Penggugat tersebut tidak ada relevansinya dengan Tergugat I, dimana Tergugat I tidak pernah melakukan Perikatan jual beli atas tanah dan bangunan serta Tergugat I juga tidak menerima uang pembayaran dari Penggugat sebagaimana yang di dalilkan Penggugat, dan Terguat I berhak atas SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 575 atas nama Tergugat I dan Tergugat II tersebut, perikatan jual beli yang di dalilkan Penggugat tanpa adanya Tergugat I sehingga menjadi tidak sah maka Penggugat wajib mengembalikan SHM (sertifikat Hak milik) tersebut ke Tergugat I, melihat fakta demikian jelas gugatan Penggugat patut untuk di kesampingkan;
19. Bahwa untuk menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 21, Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat jelas perkara yang diajukan Penggugat belum berkekuatan Hukum tetap maka status tanah dan obyek dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 575 atas nama Ali usman (Tergugat I) dan Fuat Al Amin (Tergugat II) menjadi status quo sehingga Perkara ini belum berkekuatan hukum tetap maka Penggugat tetap mematuhi aturan Perundang-undangan yang berlaku;
20. Bahwa untuk menanggapi dalil gugatan Penggugat pada angka 22, Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat angka 22 dimana dalil gugatan Penggugat tidak rinci dan tidak jelas sehingga patut untuk di kesampingkan;

DALAM REKONVENS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Konvensi sepanjang ada relevansinya mohon terbaca kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat I dalam Konvensi dalam mengajukan Gugatan balik/ Rekonvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, kemudian Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 132 huruf (a) ayat 1 HIR, menyatakan "Tergugat berhak untuk di dalam semua perkara mengajukan gugatan balasan gugatan Rekonvensi)", selanjutnya Pasal 132 (b) ayat 1 HIR, menyatakan "Tergugat dalam konvensi wajib mengajukan gugatan balasannya bersama-sama dengan jawabannya yang diajukannya baik secara lisan maupun tulisan", sehingga berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka sudah sepatutnya Gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi haruslah dapat diterima;
4. Bahwa pada tanggal 31 Mei 2019 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi, transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 575, atas nama Ali Usman (Tergugat 1 Konvensi) dan Fuat Al Amin (Tergugat II Konvensi), luas 97 m2, yang terletak di Desa Sowan Lor Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara dengan batas-batas Timur: Kasbi, Selatan: Tanah Negara: Barat: Tanah Wakaf: Utara: H. Mustofa, dalam transaksi jual beli tersebut tanpa melibatkan atau menghadirkan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa transaksi jual beli sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 575 atas nama Ali Usman (Tergugat I Konvensi) dan Fuat Al Amin (Tergugat II Konvensi), luas 97 m2, yang terletak di Desa Sowan Lor Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara dengan batas-batas Timur: Kasbi: Selatan: Tanah Negara: Barat: Tanah Wakaf: Utara: H. Mustofa antara Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi adalah CACAT HUKUM/ TIDAK SAH;
6. Bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi setelah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi membawa dan menguasai SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 575 atas nama Ali Usman

Halaman 14 dari 28 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa



(Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi) dan (Tergugat II Konvensi);

7. Bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah menguasai SHM (Sertifikat Hak Milik Nomor 575 Atas nama Ali usman (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi) dan Fuat Al Amin (Tergugat II Konvensi) tanpa seijin Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi sehingga Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi mengalami kerugian baik Materiil maupun inmateriil yaitu bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi bersama Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi sehingga mengakibatkan kerugian Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi baik berupa kerugian materiil maupun inmateriil sebesar Rp. 435.000.000,(empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Materiil:

- Biaya untuk honor jasa Advokat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Biaya transportasi dan akomodasi sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);

Inmateriil:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi telah menanggung rasa malu dan terhina serta tercoreng nama baiknya akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi, maka berdasarkan ketentuan pasal 1372 KUHPerdara yang pada pokoknya menerangkan bahwa "Tuntutan perdata tentang penghinaan dapat diajukan untuk memperoleh pengganti kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik", sehingga berdasarkan ketentuan tersebut Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi berhak menuntut ganti rugi, untuk itu Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi membayar ganti rugi sebesar Rp. 300.000.000,(tiga ratus juta rupiah), sehingga total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 435.000.000,(empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan seketika;

Halaman 15 dari 28 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat I Konvensi /Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang amar putusannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI:

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah Jual beli antara Ahmad Rosyidi (Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi) dengan Fuat Al Amin (Tergugat II Konvensi) dan (Tergugat III Konvensi) tertanggal 31 Mei 2019;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk mengembalikan SHM (sertifikat Hak Milik) Nomor 575 atas nama Ali Usman (Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) dan Fuat Al Amin (Tergugat II Konvensi) kepada Ali Usman (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi),
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi/ Tergugat 1 Konvensi baik berupa kerugian materiil maupun inmateriil sebesar Rp.450.000.000, (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Materiil:

- Biaya untuk honor jasa Advokat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Biaya transportasi dan akomodasi sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);

Inmateriil:

Halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa



- Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah menanggung rasa malu dan terhina serta tercoreng nama baiknya akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi, maka berdasarkan ketentuan pasal 1372 KUHPerdata yang pada pokoknya menerangkan bahwa "Tuntutan perdata tentang penghinaan dapat diajukan untuk memperoleh pengganti kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik", sehingga berdasarkan ketentuan tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berhak menuntut ganti rugi, untuk itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi membayar ganti rugi sebesar Rp. 300.000.000,(tiga ratus juta rupiah), sehingga total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebesar Rp. 435.000.000,(empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan seketika;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Membabankan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Atau, Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono):

Jawaban Tergugat II:

Saya selaku Tergugat II dengan ini menerima dan membenarkan seluruh gugatan dari Penggugat, sebab memang telah terjadi jual beli tanah dan bangunan KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah yang terletak di Desa Sowan Lor, antara Penggugat dengan Tergugat III dan saya ikut menandatangani jual beli tersebut karena tanah dan gedung tersebut benar-benar milik dari KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah tetapi diatasnamakan saya dan Tergugat I hal ini dikerenakan untuk mempermudah apabila dipakai sebagai agunan/ Jaminan untuk mengajukan kredit/ utang kepada lembaga lain;

Jadi dalam hal perkara ini saya dan Tergugat I kedudukannya sama dan setara; Kemudian uang hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk mengembalikan simpanan/tabungan sekolah sebesar Rp. 200.000.000,- dan juga beberapa anggota yang menabung di KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah;

Majelis Hakim Yang Mulia



Selain itu perlu saya jelaskan bahwa awal pembelian tanah tersebut oleh KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah, bahwa uang untuk pembelian tanah tersebut berasal dari pinjaman Bank SAUDARA di Kudus, dan kredit tersebut menggunakan nama Orang Tua (mertua) dari Tergugat I tetapi itu hanya dipakai namanya saja, karena angsuran tiap bulannya dibayar oleh KSPPS Citra Mandiri Syariah, dan yang tiap bulan membayarkannya adalah bagian admin, bila diperlukan bisa bagian admin untuk dimintai keterangan;

Apabila tanah tersebut milik perorangan tidak mungkin diatas namakan saya dan Tergugat I yang tidak ada hubungan saudara;

Dalam Neraca Koperasi serta dalam Buku Inventaris pun tanah dan gedung tersebut tercatat sebagai aset milik Koperasi (KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah);

Jadi jual beli tanah dan bangunan yang sekarang menjadi milik Penggugat adalah sah karena tanah dan bangunan tersebut benar-benar milik KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah dan penjualan tersebut merupakan hak dari Pengurus dan telah dilaksanakan melalui keputusan rapat Pengurus;

Majelis Hakim Yang Mulia

Saya memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya karena uang dari hasil penjualan tersebut benar-benar sudah diberikan kepada tabungan sekolah dan beberapa anggota, dan hal ini juga merupakan tanggung jawab Tergugat I sebagai penanggung jawab pengelolaan Koperasi;

Demikian jawaban saya atas gugatan Penggugat Yang Mulia, atas dikabulkannya permohonan saya, saya ucapkan terima kasih;

Jawaban Tergugat III:

1. Bahwa telah terjadi atau telah dilakukan jual beli yang sah antara Penggugat dengan TergugatII dan kami (Tergugat III), tanah dan bangunan milik KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah, yang terletak di desa Sowan Lor dengan Nomor SHM 575 dan SHM tersebut diatas namakan Tergugat I dan Tergugat II karena untuk mempermudah dalam penggunaan SHM sebagai agunan/jaminan kredit di Lembaga Keuangan lain;
2. Bahwa tanah dang bangunan tersebut benar-benar milik KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah dengan bukti-bukti:
 - Buku Inventaris;
 - Neraca Rapat Anggota Tahunan;
 - Neraca hasil audit eksternal dari Akuntan Publik;



- Keterangan dari Tergugat II yang kedudukannya sama dan setara dengan Tergugat I;
3. Bahwa prosedur jual beli tanah dan bangunan tersebut sudah sesuai dengan peraturan karena diputuskan melalui rapat Pengurus;
4. Bahwa keadaan saat itu sangat mendesak karena sejumlah tabungan/simpanan tidak terbayar, termasuk tabungan/simpanan sekolah sebesar Rp200.000.000,00 yang segera harus dibagikan karena kenaikan kelas dan menjelang Lebaran;
5. Bahwa pada waktu jual beli tersebut Tergugat I tidak diketahui keberadaannya karena melarikan diri karena dilaporkan beberapa anggota yang simpanannya tidak bisa diambil, karena kepemilikan tanah dan bangunan tersebut adalah benar-benar milik KSPPS BMT Citra Mandiri maka setelah diputuskan dalam rapat Pengurus maka tanah dan bangunan yang merupakan aset KSPPS dijual untuk mengembalikan tabungan sekolah dan beberapa anggota;
6. Bahwa setelah Tergugat I tertangkap dan kami temui di Lembaga Pemasyarakatan Jepara sudah menyetujui jual beli tersebut dan bersedia menandatangani surat-surat/ dokumen jual beli tetapi Tergugat I berjanji akan menandatangani saat persidangan di Pengadilan Negeri Jepara, tetapi pada waktu yang ditentukan Tergugat I mengingkari tidak menandatangani, selain itu sebelum perkara ini disidangkan Tergugat I mengirim pesan lewat Wasthup kepada salah satu Pengurus yaitu Sdr. Sholikul Ashari, bahwa Tergugat I tidak akan bersedia mengadiri sidang karena Tergugat I sudah ikhlas dan bersedia menandatangani surat kapan saja silahkan menghubungi, tetapi beberapa menit kemudian Tergugat I kembali mengirim pesan yang isinya mohon maaf karena Pengacaranya yang minta lanjut;
7. Bahwa karena uang hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut benar-benar kami salurkan untuk mengembalikan tabungan sekolah dan beberapa anggota maka apabila kami harus mengembalikan uang Penggugat kami sangat keberatan dan pengembalian uang simpanan anggota juga merupakan kewajiban Tergugat I sebagai Manager KSPPs BMT Citra Mandiri Syariah;

Majelis Hakim Yang Mulia

Sekali lagi dari dasar dan alasan kami sebagai Tergugat III diatas, kami menerima dan membenarkan semua gugatan Penggugat dan sekaligus mohon Majelis Hakim yang mulai mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, karena Penggugat sudah membantu dalam mengatasi permasalahan

Halaman 19 dari 28 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengembalian simpanan dengan bersedia membeli tanah dan bangunan walaupun harga diatas rata-rata;

Demikian jawaban kami selaku Tergugat III, semoga Majelis Hakim Yang Mulia berkenan mengabulkan permohonan kami, dan atas terkabulnya permohonan kami sampaikan terima kasih;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 11 Januari 2022 sedangkan Tergugat I mengajukan Duplik tanggal 25 Januari 2022, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda berupa:

- P - 1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP), No. NIK : 3320012805720002, atas nama Ahmad Rosyidi, tanggal 3 Januari 2018;
- P - 2 : Sertifikat Hak Milik No. 575 Desa Sowan Lor, tanggal 6 Juli 2007;
- P - 3 : Surat Pernyataan dari HANIF, yang menerangkan "Aset tanah dan gedung telah telah dijual", tanggal 31 Mei 2019;
- P - 4 : Kwitansi dari H. Rosidi, uang sejumlah Rp475.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran tanah dan gedung Citra Mandiri Syariah), tanggal 31 Mei 2019;
- P - 5 : Surat dari PT BPD Jateng kepada AH. ROSYIDI perihal Persetujuan Kredit dampak Penyebaran Covid-19, tanggal 16 April 2020;
- P - 6 : Sertifikat simpanan berjangka KSPPS Citra mandiri Syariah;

fotocopy bukti surat-surat tersebut di atas telah diberi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali P-5 dan P-6 yang merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Pengugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahan/sangkalannya, selanjutnya Tergugat I di persidangan telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda berupa:

- T - I.1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) No. NIK : 3320011203820006, atas nama Ali Usman, tanggal 29 September 2012;

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T – I.2 : Kartu Keluarga (KK) No. 3320132510110011, atas nama Kepala Keluarga Ali Usman, tanggal 22 April 2021;
- T – I.3 : Surat Pernyataan, yang ditanda tangani oleh Ali Usman, tanggal 20 Desember 2021;
- T – I.4 : Sertifikat Hak Milik No. 575 Desa Sowan Lor, tanggal 6 Juli 2007;
- T – I.5 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3320135105700002, atas nama Siti Khotijah, tanggal 31 Agustus 2021;

Fotocopy bukti surat-surat tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan seluruhnya telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1.4 yang merupakan fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat III dipersidangan telah mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda berupa:

- T – III.1 : Buku Inventaris Koperasi/ KUD;
- T – III.2 : Neraca Tutup Tahun 2015 (Periode Desember 2015), yang dikeluarkan oleh KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah;
- T – III.3 : Neraca per 31 Desember 2017, yang dikeluarkan oleh KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah;
- T – III.4 : Berita Acara Rapat Pengurus KSPPS BMT Citra Mandiri Syariah, tanggal 24 Mei 2019;
- T – III.5 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh NGATIMAH, tentang Ngatimah sebagai Bendahara YPI Shofa Marwah Sowan Lor telah menerima uang tabungan YPI Shofa Marwah dari BMT Citra Mandiri Syariah tanggal 30 November 2021;
- T – III.6 : Printout sreenshot (tangkap layar) yang berisi percakapan;
- T – III.7 : 6 (enam) buah Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan 1 (satu) buah SIM;

Fotocopy bukti surat-surat tersebut di atas telah diberi materai secukupnya dan seluruhnya telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Tergugat III telah mengajukan 1 (satu) orang saksi dipersidangan yaitu:

Halaman 21 dari 28 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa

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)



1. Saksi LUTFIATUN NUR FARIDA SAPTARIANI, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah bekerja di Koperasi Citra Mandiri Syariah sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2018 dan jabatan saksi adalah sebagai admin;
- Bahwa Tergugat I selaku manager dan Tergugat II selaku Kepala Operasional Koperasi Citra Mandiri Syariah
- Bahwa permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I adalah Penggugat membeli tanah Kantor kemudian Tergugat II menandatangani surat sedangkan Tergugat I belum menandatangani surat tersebut;
- Bahwa sekitar tahun 2012 atau 2013, Koperasi Citra Mandiri Syariah mendapat pinjaman dari Bank Saudara atau bank Niaga di Kudus atas nama Siti Khotijah;
- Bahwa pada saat itu yang mengambil pinjaman di Bank dan memberikan uang ke kantor koperasi adalah Tergugat I;
- Bahwa atas pinjaman tersebut maka Saksi ditugaskan untuk mengangsur selama 2 atau 3 tahun dengan menggunakan uang kantor Koperasi Citra Mandiri Syariah hingga lunas;
- Bahwa pinjaman tersebut untuk pembelian tanah kantor dan akan menjadi aset koperasi;
- Bahwa hutang dari bank tersebut digunakan sebagai pembelian sebidang tanah untuk dibuat kantor yang ketika itu menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Koperasi Citra Mandiri Syariah mengalami kebangkrutan pada tahun 2019 sehingga pada saat itu Koperasi mengalami kesulitan untuk mengembalikan dana;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat I mengajukan kesimpulan secara tertulis sedangkan Tergugat III mengajukan kesimpulan, secara lisan dipersidangan masing-masing pada tanggal 15 Februari 2022;

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



Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam surat jawabannya, Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Kabur (*Obscur libel*);

- Bahwa yang dimaksud Tergugat III itu perseorangan atau kelompok sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;
- Bahwa dalam gugatan pada petitum angka 4 tidak menyebutkan mencantumkan Nomor, atas nama siapa, luas dan batas-batasnya dalam Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perjanjian, tidak pernah melakukan transaksi Jual beli dan tidak pernah menerima uang pembayaran;
- Bahwa apakah Perbuatan Malawan Hukum atau Wanprestasi yang dijadikan dasar dalam gugatan Penggugat;

2. Gugatan Error In Persona;

Bahwa Penggugat melakukan transaksi dengan Tergugat II dan Tergugat III, tanpa adanya transaksi antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga gugatan Penggugat telah keliru dalam menggugat sehingga error in persona;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis Consorium*);

Bahwa adanya transaksi jual beli di hadapan Notaris namun tidak jelas disebutkan siapa nama Notaris tersebut dan beralamat dimana Notaris tersebut, hendaknya Notaris menjadi Pihak dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat telah memberikan tanggapan yang diajukan dalam Repliknya yang pada pokoknya eksepsi Tergugat I tidak berdasar dan patut untuk ditolak;



Menimbang, bahwa terhadap jawaban eksepsi Penggugat tersebut maka Tergugat telah memberikan tanggapan yang diajukan dalam Dupliknya yang pada pokoknya tetap pada pendirian eksepsinya semula;

Menimbang, terhadap eksepsi Tergugat tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Mengenai Gugatan Kabur (*Obscuur libel*):

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi *Obscuur Libel* adalah gugatan Penggugat kabur, dalam Pasal 125 ayat (1) HIR jo Pasal 149 ayat (1) RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang karena:

- a. Dasar hukum gugatan tidak jelas;
- b. Dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas;
- c. Objek sengketa tidak jelas;
- d. Kerugian tidak dirinci;
- e. Petitum gugatan tidak jelas;
- f. Posita dan petitum saling bertentangan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan sebagaimana telah dikemukakan di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti gugatan Penggugat maka diketahui bahwa dalam gugatan Penggugat pada pokok telah mendalilkan Tergugat I telah melakukan wanprestasi karena Tergugat I pernah mengatakan menyanggupi akan menandatangani surat – surat jual beli namun tidak dilakukan oleh Tergugat I, namun di dalam posita tidak ada satu pun dalil tentang dasar hukum yang digunakan dalam gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatan Penggugat diketahui pada petitum point 2 menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah sah namun petitum point 5 menghukum Para Tergugat mengembalikan uang pembelian tanah dan bangunannya milik Penggugat sebesar Rp475.000.000,00 (empat tujuh puluh lima juta rupiah) dan uang saldo Deposito Rp57.000.000,00 (lima puluh tujuh juta rupiah), sehingga menurut Majelis Hakim, Penggugat tidak konsisten terhadap keinginannya apakah meminta sahnya jual beli atau mengembalikan sejumlah uang atau meminta kedua-duanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, walaupun hal tersebut tidak diuraikan dalam eksepsi Tergugat I namun Majelis Hakim



berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak menguraikan dasar hukum dan petitum yang saling bertentangan dalam gugatan Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur libel*) telah diterima maka terhadap eksepsi yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi secara mutatis mutandi dianggap merupakan sudah dipertimbangkan disini sepanjang ada relevansinya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*) dinyatakan diterima maka dalam pokok perkara tidak dipertimbangkan lebih lanjut sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*);

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi adalah seperti yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi telah mengajukan gugatan balik kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, dengan mendalilkan sebagaimana dalam gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan rekonvensi sebagai berikut yaitu gugatan rekonvensi merupakan gugatan balik yang didasarkan dari gugatan konvensi dan oleh karena gugatan Penggugat dalam konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima dan belum mempertimbangkan pokok perkaranya, maka terhadap gugatan rekonvensi haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah, sehingga mengenai biaya perkara dengan memperhatikan Pasal 181 ayat (1) HIR maka sudah sepatutnya pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi



dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Hukum Acara Perdata (HIR) serta segala peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi dari Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM REKONVENS

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM KONVENS DAN REKONVENS

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp884.500,00; (delapan ratus delapan puluh empat ribu lima ratus rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara, pada hari Selasa tanggal 15 Februari 2022 oleh kami DANARDONO, S.H. sebagai Hakim Ketua, RADIUS CHANDRA, S.H.,M.H. dan PARLIN MANGATAS BONA TUA, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 17 Februari 2022 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh RADIUS CHANDRA, S.H. M.H., TRI SUGONDO, S.H. Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh EKO BUDHI HARTO, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jepara

Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Jpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, SHOLIHUL ASHARI dan HANIF mewakili Tergugat III tanpa dihadiri Tergugat II.

HAKIM- HAKIM ANGGOTA

ttd

RADIUS CHANDRA, S.H.,M.H.

ttd

TRI SOGONDO, S.H..

HAKIM KETUA

ttd

DANARDONO, S.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

EKO BUDHI HARTO, S.H.

Perincian Biaya :

Pendaftaran	: Rp 30.000,00
Biaya Proses	: Rp 50.000,00
Biaya Penggandaan Berkas	: Rp 22.500,00
Panggilan	: Rp 570.000,00
PNBP	: Rp 40.000,00
Biaya sumpah saksi	: Rp 20.000,00
Materai	: Rp 10.000,00
Biaya delegasi	: Rp 132.000,00;
Redaksi	: Rp 10.000,00 +
Total	Rp 884.500,00

(delapan ratus delapan puluh empat ribu lima ratus rupiah)

