



PUTUSAN

Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

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

- Drs. AKHMAD HARIADI, M.Si**, Lahir di Sampang, tanggal 12 Desember 1956, umur 67 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Agama Islam, Tempat tinggal di Perum. Taman Gading TT-17, Lingk. Kebun Indah, RT. 002, RW. 003, Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kota Jember, Jawa Timur, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada S. Piter Samosir, S.H., M.A., DKK, advokat pada Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum S. PITER SAMOSIR S.H., M.A. & Associates, berkantor di jalan Rambutan nomor 11 Jember, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember nomor 31/Pendaft/pdt/2024 tertanggal 18 Januari 2024, Untuk selanjutnya disebut sebagai

\_\_\_\_\_ **PENGGUGAT;**

**LAWAN:**

- NOTARIS & PPAT BUDI KARTIKANINGSIH, S.H.**, beralamat di Jalan HOS Cokroaminoto No.63, Kel. Jember Kidul, Kec. Kaliwates, Kab. Jember, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyudi, S.H., Advokat yang beralamat kantor di Jalan Basuki Rahmat Nomor 214-A Jember - Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 151/pendaft/pdt/2024 tanggal 2 April 2024 selanjutnya disebut

\_\_\_\_\_ **TERGUGAT I;**

- TEGUH YUWONO PRASETIYO**, beralamat di Jalan Letjen Suprpto I A/18B, RT: 001, RW: 014, Kel. Kebonsari, Kec. Sumbersari, Kab. Jember, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agung Irawan, S.H., DKK, Advokat yang berkantor di Karimata II Law Firm yang beralamat di Jl. Karimata V Blok D/1, Sumbersari, Jember - Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus

Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 145/pendaft/pdt/2024 tanggal 26 Maret 2024, selanjutnya disebut

## TERGUGAT II;

3. **DANIAR PUTRI SUSANTY**, beralamat di Jalan Letjen Suprpto I A/18B, RT: 001, RW: 014, Kel. Kebonsari, Kec. Sumpersari, Kab. Jember, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agung Irawan, S.H., DKK, Advokat yang berkantor di Karimata II Law Firm yang beralamat di Jl. Karimata V Blok D/1, Sumpersari, Jember - Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 145/pendaft/pdt/2024 tanggal 26 Maret 2024, selanjutnya disebut

## TERGUGAT III;

4. **PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk KANTOR CABANG JEMBER**, beralamat di Jalan PB Sudirman No.35, Pagah, Jemberlor, Kec. Patrang, Kab. Jember, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suyatna, S.H., M.Hum., DKK, Advokat yang berkantor di Suyatna, S.H., M.Hum & Rekan yang beralamat di Jalan Semeru XX/Z-11, Jember Permai I, Kabupaten Jember, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 154/pendaft/pdt/2024 tanggal 2 April 2024, selanjutnya disebut

## TERGUGAT IV;

5. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JEMBER**, beralamat di Jl. Slamet Riadi No. 344 A Jember, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Nendro., DKK, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: SKU-199/MK.6/KN.7/2024 tanggal 28 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 158/pendaft/pdt/2024 tanggal 16 April 2024, selanjutnya disebut

## TURUT TERGUGAT I;

6. **LULUK FARIDA**, beralamat di Jalan Ahmad Yani, RT: 002, RW: 011, Desa Bangsalsari, Kec. Bangsalsari, Kab. Jember, dan atau Jalan Belitung II nomor 20, RT: 004, RW: 017, Kel. Sumpersari, Kec. Sumpersari, Kab. Jember, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agung Irawan, S.H., DKK, Advokat yang berkantor di Karimata II Law Firm yang beralamat di Jl. Karimata V Blok D/1,

Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumbersari, Jember - Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 172/pendaft/pdt/2024 tanggal 24 April 2024, selanjutnya disebut \_\_\_\_\_ **TURUT TERGUGAT II;**

7. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL (BPN) AGRARIA TATA RUANG (ATR) KABUPATEN JEMBER**, beralamat di Jl. KH Shiddiq No.55, Kel. Jember Kidul, Kec. Kaliwates, Kab. Jember, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sunarso Edi Purwanto S.H., DKK, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 508/SK/14.35.09/III/2024 tanggal 18 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Nomor 140/pendaft/pdt/2024 tanggal 25 Maret 2024, selanjutnya disebut \_\_\_\_\_ **TURUT TERGUGAT III;**

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 12 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 1 Maret 2024 dalam Register Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan penggugat untuk mengajukan gugatan ini adalah didasarkan akan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa berawal dari tergugat II (dua) menawarkan kepada penggugat akan menjual tanah beserta bangunan milik tergugat II (dua) yang terletak di Jalan Belitung II nomor. 20, RT:004, RW:017, Kelurahan Summersari, Kecamatan Summersari, Kabupaten Jember, yang akhirnya penggugat menyetujui untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dengan harga Rp 275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
2. Bahwa atas kesepakatan tersebut, penggugat dan tergugat sepakat untuk membuat jual beli di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu yaitu tergugat I (satu) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Jember;
3. Bahwa sebelum penggugat menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu tergugat I (satu), tergugat II (dua) sudah terlebih dahulu untuk menghadap tergugat I (satu) akan rencana jual beli yang akan dilakukan dihadapan tergugat I (satu) tersebut, dan tergugat II (dua) memberitahukan kepada penggugat, bahwa penggugat tinggal tanda tangan, atas Perjanjian

Halaman 3 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr

### 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

Ikatan Jual Beli tersebut tanpa dihadiri oleh tergugat II (dua), tergugat III (tiga) dan tergugat IV (empat) selaku pemegang hak tanggungan pada saat penandatanganan;

4. Bahwa ternyata yang ditandatangani di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu tergugat I (satu) adalah Perjanjian Ikatan Jual Beli sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 / 2013. tertanggal 07 Juni 2013. antara penggugat selaku pembeli, dengan tergugat II (dua) dan tergugat III (tiga) selaku penjual, dengan tanpa persetujuan dari tergugat IV (empat) dengan obyek jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan, yang terletak di Jalan Belitung II nomor. 20 RT: 004, RW: 017, Kelurahan Sumpersari, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember, yaitu :

- a. Tanah beserta bangunan yang ada di atasnya seluas 185 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik nomor : 7825/Kelurahan Sumpersari tertanggal 12 Juni 1986, Surat ukur tertanggal 22 April 2008 nomor 00101/Sumpersari/2008, tercantum atas nama Teguh Yuwono Prasetyo, dalam perkara a quo sebagai tergugat II (dua);
- b. Tanah beserta bangunan yang ada di atasnya seluas 244 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh empat meter persegi), Sertifikat Hak Milik nomor : 1468/Kelurahan Sumpersari tertanggal 06 Juni 1986, Gambar situasi tertanggal 16 Oktober 1986 nomor 2589/1986, tercantum atas nama Teguh Yuwono Prasetyo dalam perkara a quo sebagai tergugat II (dua);

5. Bahwa dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 17 / 2013. tertanggal 07 Juni 2013. yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, dalam perkara a quo sebagai tergugat I (satu), terdapat kekeliruan/ kekurangan/ cacat hukum, karena menerangkan :

- 5.1. Menerangkan tanah dan bangunan tersebut saat ini masih menjadi jaminan di PT. Bank Muamalat Indonesia,Tbk, sedangkan untuk angsuran mulai bulan Juni, sampai dengan lunas ditanggung oleh pihak kedua;
- 5.2. Bahwa selanjutnya dalam perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 17 / 2013. tertanggal 07 Juni 2013.dalam pasal 2 (dua) diterangkan/diuraikan bahwa pihak pertama dalam perkara a quo sebagai tergugat II (dua) menjamin kepada pihak kedua bahwa tanah tersebut (obyek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli);
  - a. Tidak dikenakan suatu sitaan;

Halaman 4 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tidak menjadi jaminan atas sesuatu hutang dengan hak tanggungan apapun;
  - c. Adalah milik pihak pertama, sehingga pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan dalam bentuk apapun dari pihak lain. padahal obyek jual beli sedang diikat dalam hak tanggungan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk dalam perkara a quo sebagai tergugat IV (empat);
  - d. Tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun, baik tentang batas-batasnya maupun tentang pemilikannya;
  - e. Tidak dalam keadaan disewakan dengan pihak lain;
6. Bahwa dalam minuta / salinan akta nomor : 17 / 2013 tertanggal 07 Juni 2013 yang dibuat oleh tergugat I (satu) :
  - a. Tidak jelas disebutkan dalam akta untuk angsuran mulai bulan juni tanpa tahun dan tidak jelas jumlah angsurannya untuk tiap bulan berapa;
  - b. Tidak jelas disebutkan sampai dengan lunas ditanggung oleh pihak kedua tidak disebutkan jumlahnya berapa atau tidak dijelaskan sisa hutang dari pihak pertama berapa yang harus dilunasi;
  - c. Bahwa dari ketidakjelasan tersebut bisa terjadi multitafsir yang mengakibatkan kerugian bagi penggugat;  
Sehingga dari fakta-fakta hukum tersebut di atas, akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah nomor : 17 / 2013 tertanggal 07 Juni 2013. adalah cacat hukum dan dapat dinyatakan batal demi hukum;
7. Bahwa dari isi akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 17 / 2013 tertanggal 07 Juni 2013. yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam perkara a quo sebagai tergugat I (satu) terdapat adanya kerja sama antara tergugat I (satu) dengan tergugat II (dua) dan tergugat III (tiga) hal tersebut dapat dilihat dari :
  - a. Dalam minuta/salinan akta tidak jelas diuraikan angsuran mulai bulan Juni tanpa tahun;
  - b. Tidak jelas hutang yang ditanggung jumlahnya berapa;
  - c. Hak tanggungan dibuat dihadapan tergugat I (satu) pada tanggal 16 Mei 2012;
  - d. Seharusnya tergugat I (satu) tidak memperbolehkan adanya Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan orang lain karena diketahui bahwa tanah obyek jual beli sedang dijaminakan di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk dalam perkara a quo sebagai tergugat IV (empat)

Halaman 5 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sudah dibuat hak tanggungan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam perkara a quo sebagai tergugat I (satu);
- e. PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk dalam perkara a quo sebagai tergugat IV (empat) tidak diikutsertakan sebagai pihak selaku pemegang hak tanggungan;
8. Bahwa tergugat I (satu) sebagai pejabat yang berwenang membuat suatu akta seharusnya melindungi pihak-pihak yang membuat suatu perikatan dihadapannya membuat isi aktanya jelas, dan nyatanya Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam perkara a quo sebagai tergugat I (satu) tidak melakukan perlindungan kepada pihak-pihak yang membuat akta padanya yang dalam perkara a quo yaitu penggugat, hal tersebut terbukti dari :
- a. Melakukan perjanjian ikatan jual beli dengan tanpa ditunjukkan asli sertifikat obyek yang akan diperjual belikan;
  - b. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah mengetahui bahwa obyek jual beli sedang dijaminakan disalah satu bank yang dalam perkara a quo PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk sebagai tergugat IV (empat);
  - c. Hak tanggungan dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam perkara a quo sebagai tergugat I (satu);
  - d. Tidak menguraikan dengan jelas angsuran mulai Juni tahun berapa dan tidak menguraikan dengan jelas jumlah hutang yang harus dilunasi oleh penggugat berapa jumlahnya;
  - e. Bahwa sebagai akibat ketidakjelasan Akta Notaris yang dibuat oleh tergugat I (satu) perihal angsuran mulai bulan Juni (tanpa tahun) dan pelunasan yang tidak jelas berapa jumlah yang harus dilunasi oleh penggugat ke PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk dalam perkara a quo sebagai tergugat IV (empat) menjadi tidak ada kepastian hukum dan penggugat sangat merasa dirugikan karena hak dan kepentingan serta kewajiban penggugat tidak dilindungi;
  - f. Bahwa penggugat adalah pembeli dengan itikad baik karena itu sudah sepatutnya dilindungi oleh undang-undang; Bahwa dari perbuatan- perbuatan tergugat I (satu), tergugat II (dua), tergugat III (tiga) dan tergugat IV (empat) tersebut adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, yang mengakibatkan kerugian bagi penggugat;
9. Bahwa sehubungan dengan adanya Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor : 17 / 2013. tertanggal 07 Juni 2013. tersebut yang walaupun isi minuta akta

*Halaman 6 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr*

#### 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

nomor : 17 / 2013 tertanggal 07 Juni 2013 sudah cacat hukum, penggugat bersama-sama dengan tergugat II (dua) menghadap Pejabat PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk yang dalam perkara a quo sebagai tergugat IV (empat), untuk memberitahukan adanya Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 17 / 2013 tertanggal 07 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam perkara a quo sebagai tergugat I (satu), dengan maksud agar dilakukan Perjanjian Peralihan Debitur atau dengan kata lain Over kredit dari tergugat II (dua) kepada penggugat;

10. Bahwa walaupun Perjanjian Peralihan Debitur atau over kredit dari tergugat II (dua) kepada penggugat, belum dilakukan oleh tergugat IV (empat), dana/keuangan yang ada pada buku tabungan dari penggugat setiap bulannya sudah di pindah bukukan oleh tergugat IV (empat) kepada rekeningnya tergugat II (dua) atau langsung di debet / dibukukan ke tergugat IV (empat);
11. Bahwa alasan pemindah bukuan dari buku tabungan penggugat ke tergugat II (dua) atau langsung ke tergugat IV (empat) sudah beberapa kali ditanyakan kepada tergugat IV (empat) baik melalui surat maupun secara lisan, namun hingga saat ini belum ada jawaban yang pasti dan hal ini juga sudah dilaporkan ke Otoritas Jasa Keuangan di Jember dan Bank Indonesia selaku pengawas Bank di Jember;
12. Bahwa perbuatan dari tergugat IV (empat) yang melakukan pemindah bukuan dari rekening penggugat ke rekeningnya tergugat II (dua) ataupun langsung ke tergugat IV (empat) dengan tanpa perintah/kuasa memindah bukuan dari penggugat adalah suatu perbuatan yang melawan hukum; Bahwa selain itu pula bahwa akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat oleh tergugat I (satu) sejak awal sudah cacat hukum, sehingga apapun yang dibuat sehubungan dengan akta tersebut adalah termasuk cacat hukum dan batal demi hukum;
13. Bahwa jika dijumlah keuangan penggugat yang diterima oleh tergugat II (dua) seluruhnya sejak tanggal 07 Juni 2013. berdasarkan akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam perkara a quo sebagai tergugat I (satu) adalah Rp. 275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah keuangan dari penggugat yang dipindah bukukan oleh tergugat IV (empat) ke rekening tergugat II (dua) sejumlah Rp 633.958.111,00 (enam ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu seratus sebelas rupiah) ditambah yang langsung transfer ke rekening tergugat II (dua) sebesar Rp 74.500.000,00 (tujuh puluh empat

Halaman 7 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta lima ratus ribu rupiah) maka total seluruhnya sebesar Rp 983.458.111,00 (Sembilan ratus delapan puluh tiga juta empat ratus lima puluh delapan ribu seratus sebelas rupiah) akan dibuktikan nanti pada saat pembuktian;

14. Bahwa jika ditotal secara keseluruhan maka keuangan dari penggugat sudah masuk ke tergugat II (dua) sebesar Rp 275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah keuangan penggugat yang dipindah bukukan oleh tergugat IV (empat) sejak tanggal 07 Juni 2013 ke rekening tergugat II (dua) sebesar Rp 633.958.111,00 (enam ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu seratus sebelas rupiah) ditambah transfer secara langsung ke tergugat II (dua) sebesar Rp 74.500.000,00 (tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), sehingga total seluruhnya adalah sebesar Rp 983.458.111,00 (Sembilan ratus delapan puluh tiga juta empat ratus lima puluh delapan ribu seratus sebelas rupiah) yang wajib dikembalikan kepada penggugat oleh tergugat II (dua), tergugat III (tiga) dan tergugat IV (empat);

Bahwa sampai saat ini tergugat IV (empat) ataupun tergugat II (dua) tidak pernah untuk memberitahukan kepada penggugat tentang sisa hutang yang harus diselesaikan oleh penggugat pada tergugat IV (empat) sampai objek perjanjian Ikatan jual beli dilelang oleh turut tergugat I (satu), penggugat tidak mengetahui sisa hutang yang harus dilunasi;

Bahwa sebagai akibat cacat hukum dari akta nomor : 17 / 2013 tertanggal 07 Juni 2013 yang dibuat oleh tergugat I (satu), penggugat mengalami kerugian sebesar Rp 983.458.111,00 (Sembilan ratus delapan puluh tiga juta empat ratus lima puluh delapan ribu seratus sebelas rupiah);

15. Bahwa kerugian penggugat semakin nyata sebab pada hari Senin tanggal 02 Oktober 2023, tanah obyek dalam perjanjian ikatan jual beli yang terletak di Jalan Belitung II nomor : 20, RT:004, RW:017, Kel. Sumbersari, Kec. Sumbersari, Kab. Jember, dilelang oleh turut tergugat I (satu) atas permintaan dari tergugat IV (empat) karena tergugat II (dua) dan tergugat III (tiga) kreditnya dianggap macet dan untuk melunasinya maka jaminannya dijual melalui kantor lelang yang dalam perkara a quo sebagai turut tergugat I (satu);
16. Bahwa pada saat dilakukan lelang pada tanggal 02 Oktober 2023 pemenang lelang adalah turut tergugat II (dua) dan obyek lelang yaitu tanah beserta bangunan di atasnya yaitu sertifikat hak milik nomor 7825/Kelurahan Sumbersari, dan tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yaitu sertifikat hak milik nomor 1468/Kelurahan Sumbersari,

Halaman 8 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibalik nama menjadi atas nama turut tergugat I (satu) melalui turut tergugat III (tiga);

17. Bahwa turut tergugat I (satu), turut tergugat II (dua) dan turut tergugat III (tiga) diikut sertakan sebagai turut tergugat adalah untuk memenuhi syarat formal dalam gugatan ini, oleh karena itu sudah sepatutnya agar turut tergugat I (satu), turut tergugat II (dua) dan turut tergugat III (tiga) agar dihukum tunduk pada putusan atas perkara ini;
18. Bahwa untuk menjamin agar gugatan penggugat tidak sia-sia, maka beralasanlah kiranya agar terhadap harta kekayaan dari tergugat I (satu), tergugat II (dua), tergugat III (tiga) dan tergugat IV (empat) baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak diletakkan Sita Jaminan yaitu :
  - a. Harta kekayaan tergugat I (satu) yaitu Kantor dari Tergugat I (satu) yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No.63, Kel. Jember Kidul, Kec. Kaliwates, Kab. Jember, Jawa Timur;
  - b. Harta kekayaan dari tergugat II (dua) dan tergugat III (tiga) yaitu sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Letjen Suprpto I A/18B, RT: 001, RW: 014, Kel. Kebonsari, Kec. Sumbersari, Kab. Jember, Jawa Timur milik dari tergugat II (dua) dan tergugat III (tiga);
  - c. Harta kekayaan dari tergugat IV (empat) yaitu Kantor dari tergugat IV (empat) yang terletak di di Jalan PB Sudirman No.35, Pagah, Jemberlor, Kec. Patrang, Kab. Jember, Jawa Timur;
19. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti, oleh para tergugat dan turut tergugat, maka penggugat mohon agar para tergugat dan turut tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari para tergugat dan turut tergugat lalai memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan putusan tersebut;
20. Bahwa bukti-bukti atas perkara ini semuanya adalah otentik, yang kebenarannya tidak mungkin dapat disangkal oleh para tergugat dan para turut tergugat, oleh karena itu beralasanlah kiranya jika penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember atau Hakim Majelis yang memeriksa serta mengadili perkara ini, agar terhadap isi putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun para tergugat, maupun para turut tergugat melakukan upaya hukum perlawanan, baik berupa banding maupun kasasi;
21. Bahwa penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan sengketa ini secara kekeluargaan akan tetapi selalu sia-sia. Maka tidak ada jalan lain bagi

Halaman 9 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat selain mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Jember guna untuk mendapatkan penyelesaian sesuai jalur hukum yang berlaku;

Maka berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember, atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil kedua belah pihak didepan persidangan, kemudian memeriksa perkara ini dan kemudian memberikan keputusan sebagai berikut:

## Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan tergugat I (satu), tergugat II (dua) tergugat III (tiga) dan tergugat IV (empat) yang dilakukan terhadap penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan atas barang barang milik dari tergugat I (satu) tergugat II (dua) tergugat III (tiga) dan tergugat IV (empat) tersebut;
4. Menyatakan bahwa isi / minuta akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor : 17 / 2013 tertanggal 07 Juni 2013 yang dibuat oleh tergugat I (satu) adalah cacat hukum;
5. Menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 17 / 2013. tertanggal 07 Juni 2013. antara penggugat dengan tergugat II (dua) dan tergugat III (tiga) tersebut;
6. Menyatakan sebagai akibat perbuatan melawan hukum dari tergugat I (satu), tergugat II (dua), tergugat III (tiga) dan tergugat IV (empat) tersebut, penggugat mengalami kerugian sebesar Rp 983.458.111,00 (Sembilan ratus delapan puluh tiga juta empat ratus lima puluh delapan ribu seratus sebelas rupiah);
7. Menghukum oleh karena itu tergugat I (satu), tergugat II (dua), tergugat III (tiga) dan tergugat IV (empat) secara tanggung renteng untuk membayar kerugian penggugat sebesar Rp 983.458.111,00 (Sembilan ratus delapan puluh tiga juta empat ratus lima puluh delapan ribu seratus sebelas rupiah) sekaligus dan tunai;
8. Menyatakan apabila tergugat I (satu), tergugat II (dua), tergugat III (tiga) dan tergugat IV (empat) tidak dapat membayar secara tunai maka barang jaminan yang disita dalam perkara ini dapat dilelang didepan umum dan hasilnya dibuat untuk membayar kerugian dari penggugat tersebut;
9. Menghukum para tergugat dan turut tergugat membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sejak putusan dibacakan hingga dilaksanakan putusan tersebut;

Halaman 10 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr

### 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

10. Menghukum turut tergugat I (satu), turut tergugat II (dua) dan turut tergugat III (tiga) tunduk atas putusan ini;
11. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun para tergugat dan turut tergugat melakukan upaya hukum banding, maupun kasasi (Uitvoerbaarvoorad);
12. Menghukum para tergugat dan para turut tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau

Apabila Pengadilan Negeri Jember atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tertera dalam identitas Penggugat tersebut diatas serta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III datang menghadap Kuasanya;

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 **Frans Kornelisen, SH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Jember, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 19/Pdt.G/2024/Pn Jmr tanggal 25 Maret 2024, akan tetapi berdasarkan laporan Mediasi tanggal 3 April 2024 upaya damai melalui mediasi diantara Para Pihak tersebut tidak berhasil atau gagal;

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, Bahwa Jawaban Kuasa Tergugat I sebagai berikut:

## I. **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa dalil-dalil atau alasan-alasan lain dari Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Tergugat I, mohon dianggap dibantah dan disangkal seluruhnya;

Halaman 11 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan obscur libel (gugatan yang tidak jelas atau gugatan kabur), dalam hal meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat I (satu), harus bisa memastikan harta bergerak yang mana, berupa apa dan juga harta tidak bergerak berupa apa, kalau harta tidak bergerak berupa tanah harus lengkap detail, agar tidak salah obyek:

Sebagaimana yang didalilkan Gugatan Penggugat pada halaman 7 (tujuh) posita nomor "18. *Bahwa untuk menjamin agar gugatan penggugat tidak sia-sia maka beralasanlah kiranya agar terhadap harta kekayaan dari Tergugat I (satu), Tergugat II (dua) Tergugat III (tiga) dan Tergugat IV (empat) baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak di letakkan Sita jaminan;*

4. Bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013 dan Kuasa Menjual nomor 18 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013, sah demi hukum yang dibuat oleh Tergugat I, atas 2 (dua) bidang tanah masing-masing yaitu :

- a. Tanah seluas 185 M2 (seratus delapanpuluh lima meter persegi) di atasnya berdiri bangunan satu dan lain seperti diuraikan dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, penerbitan Sertipikat tertanggal 12-06-1986, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 7825/Kelurahan Sumbersari, Surat Ukur tertanggal 22-04-2008, Nomor : 00101/Sumbersari/2008, tercantum atas nama TEGUH YUWONO PRASETYO ;

- b. Tanah seluas 244 M2 (duaratus empatpuluh empat meter persegi) di atasnya berdiri bangunan, satu dan lain seperti diuraikan dalam Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, penerbitan Sertipikat tertanggal 06-06-1986, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1468/Kelurahan Sumbersari, Gambar Situasi tertanggal 16-10-1986, Nomor : 2589/1986, tercantum atas nama TEGUH YUWONO PRASETYO, kedua bidang tanah tersebut terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur ;
- Kabupaten : Jember ;
- Kecamatan : Sumbersari ;
- Kelurahan : Sumbersari ;
- Jalan : Jalan Belitung II Nomor 20 Jember;

Halaman 12 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang mana Bapak TEGUH YUWONO PRASETIYO selaku Penjual (Tergugat II), dan Bapak Doktorandus AKHMAD HARIADI selaku Pembeli (Penggugat);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap menjadi satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I tetap menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali jika diakui dalam jawaban ini;
3. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) pada posita nomor 3. *"Bahwa sebelum penggugat menghadap Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu tergugat I (satu), tergugat II sudah terlebih dahulu untuk menghadap tergugat I (satu) akan rencana jual beli yang akan dilakukan di hadapan tergugat I (satu) tersebut, dan tergugat II (dua) memberitahukan kepada penggugat tinggal tanda tangan, atas perjanjian ikatan jual beli tersebut tanpa dihadiri oleh tergugat II tergugat III dan tergugat IV selaku pemegang hak tanggungan pada saat penandatanganan"*;
  - Bahwa apa yang di dalil Penggugat ini adalah dalil diatas adalah dalil yang memperjelas kronologi dan memastikan permasalahan perkara a quo, yang mana telah ada kesepakatan terlebih dahulu antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, sebelum membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013 dan Kuasa Menjual nomor 18 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013, yang telah disepakati oleh para pihak, baik Penggugat dan Tergugat II sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada Gugatan Penggugat pada halaman 3 (dua) pada posita nomor 2. *"Bahwa atas kesepakatan tersebut, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membuat jual beli di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu Tergugat I (satu) selaku Pejabat Pembuatan Tanah di Kabupaten Jember"*.
  - Bahwa dengan atas dasar kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, maka sebagai dasar Tergugat I membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013 dan Kuasa Menjual nomor 18 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013, sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan yang berlaku, yaitu: *"Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Bab VII Akta Notaris Bagian Pertama Bentuk dan Sifat Akta, Halaman 13 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr*



Pasal 38 Ayat (3) Badan akta memuat: **Huruf c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan**; Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 38 Ayat (3) Badan Akta memuat: **Huruf c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan**”;

4. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) posita nomor 4. “Bahwa ternyata yang ditandatangani di hadapan Notaris / Pejabat Pembuatan Akta Tanah yaitu Tergugat I (satu) adalah Perjanjian Ikatan Jual Beli sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013 antara Pengugat selaku Pembeli dengan tergugat II (dua) dan tergugat III (tiga) selaku penjual dengan tanpa persetujuan dari tergugat IV (empat) dengan objek jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan, yang terletak di jalan Belitung II nomor 20 RT 004 RW 017 Selurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember”;
- Bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada posita halaman 3 (dua) nomor 4. adalah Gugatan obscur libel (gugatan yang tidak jelas atau gugatan kabur) bahwa apa didalilkan Penggugat dalil tidak lengkap, karena hanya sebagai dasar gugatan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013 saja sebagai dasar gugatan Penggugat, yang seharusnya Gugatan Penggugat sebagai dasar Gugatan adalah Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013 dan Kuasa Menjual nomor 18 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013, karena Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual keduanya adalah merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan, yang saling mengikat antara kedua belah Pihak yang melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli, dalam hal hak dan kewajiban saling mengikat para pihak antara kedua belah pihak (Penjual dengan Pembeli) yang harus sama-sama mematuhi isi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli yang mempunyai hak dan kewajiban guna untuk melindungi para Pihak (kedua belah Pihak baik Penjual / Tergugat II, Tergugat III maupun Pembeli / Penggugat), apabila ada para Pihak tidak mematuhi dan tidak melaksanakan hak dan kewajibannya yang tertuang pada isi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, maka terjadilah hal-hal yang tidak diinginkan seperti dalam perkara a quo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa apa yang di dalilkan Penggugat pada halaman 3 (tiga) nomor 5.1. *"Menerangkan tanah dan bangunan tersebut saat ini masih menjadi jaminan di PT Bank Muamalat Indonesia tbk, sedangkan untuk angsuran mulai bulan Juni, sampai dengan lunas ditanggung oleh pihak kedua";*
  - Bahwa apa yang didalil pada Gugatan Penggugat adalah dalil yang ditegaskan dan dijelaskan sendiri oleh Penggugat, bahwa Penggugat dan Tergugat II sudah sama-sama mengetahui dan mengerti sebagaimana isi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, kalau obyek Perkara a quo masih menjadi jaminan di PT Bank Muamalat Indonesia tbk, karena atas permintaan, kemauan, keinginan dan kesepakatan kedua belah Pihak (Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III), maka Tergugat I membuatnya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013 dan Kuasa Menjual nomor 18 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013, guna untuk melindungi kedua belah Pihak dalam hal hak dan kewajiban para Pihak (Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III), yang seharusnya para Pihak mematuhi apa yang telah disepakati para pihak (Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III) yang sudah dituangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli;
  - Bahwa atas permintaan, kehendak dan keinginan para pihak antara Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat III, maka Tergugat I membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013, sudah sesuai dengan peraturan yang ada sebagaimana *"Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Bab VII Akta Notaris Bagian Pertama Bentuk dan Sifat Akta Pasal 38 Ayat (3) Huruf c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 38 Ayat (3) Badan Akta memuat: Huruf c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan";*
6. Bahwa apa yang di dalilkan Penggugat pada halaman 4 (empat) posita nomor 6.a. *"tidak jelas disebutkan dalam akta untuk angsuran mulai bulan Juni tanpa tahun dan tidak jelas jumlah angsurannya untuk tiap bulan berapa";*
  - Bahwa apa yang di dalilkan oleh Penggugat tidak benar, karena apa yang sudah disepakati oleh kedua pihak antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat II selaku Penjual, sudah dijelaskan terlebih dahulu dan sudah sesuai dengan kesepakatan para pihak (Penggugat

Halaman 15 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr

#### 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

dengan Tergugat II dan Tergugat III), kesepakatan kedua belah pihak yang dicatatkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013 diantaranya berbunyi:

- Bahwa tanah dan bangunan tersebut saat ini masih menjadi jaminan di Bank Muamalat sedangkan untuk angsuran mulai bulan Juni sampai dengan lunas ditanggung oleh Pihak Kedua;
- Dengan cara pembayaran sebagai berikut :
  - Sebelum penandatanganan Akta ini dibayarkan sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah);
  - Sisanya sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus dua puluh lima juta) akan dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 26 Juli 2013. untuk selanjutnya yang meneruskan angsuran di Bank Muamalat adalah Pihak Kedua;
  - Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013, pengikatan jual beli tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya dilakukan dan diterima sepenuhnya dengan harga sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan cara pembayaran seperti telah diuraikan di atas dengan keadaan tanah tersebut telah diketahui oleh pihak kedua sehingga tidak perlu diuraikan lebih lanjut dalam Akta ada ini;

7. Bahwa apa yang di dalilkan Penggugat pada halaman 4 (empat) posita nomor 7 *"Bawa dari isi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17/2013 tertanggal 07 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam perkara a quo sebagai Tergugat I (satu) terdapat adanya kerjasama antara tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III hal tersebut dapat dilihat dari : huruf a, b, c dan d"*;

- Bahwa apa yang didalilkan Penggugat tidak benar, yang mana Tergugat I telah melindungi Para Pihak yang berkepentingan baik Pihak Pertama (Tergugat II, Tergugat III) dan Pihak Kedua (Penggugat), terbukti sebagaimana di uraikan / dicatat dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 17/2013 tertanggal 07 Juni 2013 yang berbunyi: *"dengan dibuatnya Akta Peringatan Jual Beli ini, maka Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk melakukan tindakan apapun, baik tindakan pengurusan (Deden Van Beheereen) maupun tindakan pemilikan (Deden Van Eigendom) dan Pihak Pertama melepas semua hak-hak yang masih melekat dan/atau akan ada di kemudian hari pada tanah tersebut di atas hak-hak yang dimaksud diatas dan hak-hak yang*

Halaman 16 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dimaksud diatas karenanya berpindah sepenuhnya kepada Pihak Kedua”, (Penggugat);*

- Bahwa apa yang di uraikan / dicatat dalam pada Pasal 3 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17/2013 tertanggal 07 Juni 2013, maka tanah yang diatasnya berdiri bangunan adalah menjadi hak Penggugat, maka hak Tergugat II sudah lepas tidak berhak atas tanah dan diatasnya berdiri bangunan, maka kewajiban Penggugat juga harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati, jadi para Pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang telah disepakati;
- 8. Bahwa apa yang di dalilkan Penggugat pada halaman 5 (lima) posita nomor “8. *Bahwa Tergugat I (satu) sebagai Pejabat yang berwenang membuat suatu Akta seharusnya melindungi pihak-pihak yang membuat suatu perikatan di hadapannya membuat isi Aktanya jelas, dan nyatanya Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam perkara a quo sebagai Tergugat I (satu) tidak melakukan perlindungan terhadap pihak-pihak yang membuat Akta Padanya yang dalam perkara a quo yaitu Penggugat, hal tersebut terbukti dari : huruf a, b, c, d dan f”(Gugatan Penggugat);*
- Bahwa apa yang didalilkan Penggugat tidak benar, yang mana isi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat I, yang isinya melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, baik kepentingan Pihak Pertama sebagai Penjual (Tergugat II, Tergugat III) maupun Pihak Kedua sebagai Pembeli (Penggugat). sebagaimana di uraikan pada :
- Bahwa apa yang sudah disepakati oleh Pihak Pertama selaku penjual (Tergugat II) dengan Pihak Kedua selaku Pembeli (Penggugat), dituangkan / dicatat didalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 17/2013 tertanggal 07 Juni 2013 yang isinya berbunyi:
  - Bahwa tanah dan bangunan tersebut saat ini masih menjadi jaminan di Bank Muamalat sedangkan untuk angsuran mulai bulan Juni sampai dengan lunas ditanggung oleh Pihak Kedua.;
  - Dengan cara pembayaran sebagai berikut:
  - Sebelum penandatanganan Akta ini dibayarkan sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah);
  - Sisanya sebesar Rp. 125.000.000,- (Seratus dua puluh lima juta) akan dibayarkan selambat - lambatnnya pada tanggal 26 Juli 2013. untuk selanjutnya yang meneruskan angsuran di Bank Muamalat adalah Pihak Kedua, (Penggugat);
  - Pasal 1, Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 tahun 2013 tertanggal 07 Juni 2013, berbunyi:

*Halaman 17 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pengikatan jual beli tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya dilakukan dan diterima sepenuhnya dengan harga sebesar Rp. 275.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan cara pembayaran seperti telah diuraikan di atas dengan keadaan tanah tersebut telah diketahui oleh pihak kedua sehingga tidak perlu diuraikan lebih lanjut dalam Akta ini”;
  - harga yang telah ditetapkan tersebut di atas adalah tetap dan pasti serta dengan cara atau alasan apapun juga tidak dapat diubah dengan salah satu pihak sehingga nantinya pada waktu dilaksanakan jual beli atau pelepasan hak atas tanah berikut segala apa yang berdiri di atasnya tersebut di antara pihak-pihak yang sudah tidak ada pembayaran atau kewajiban apapun juga karena semuanya telah diselesaikan /dibayar dengan akta ini”;
  - Bahwa apabila di kemudian hari masih dan atau ada kekurangan data-data yang terkait, maka pihak pertama bersedia untuk melengkapinya”;
  - Pasal 3 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 17/2013 tertanggal 07 Juni 2013 yang berbunyi: “dengan dibuatnya peringatan jual beli ini, maka Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk melakukan tindakan apapun, baik tindakan pengurusan (Deden Van Beheereen) maupun tindakan pemilikan (Deden Van Eigendom) dan Pihak Pertama melepas semua hak-hak yang masih melekat dan/atau akan ada di kemudian hari pada tanah tersebut di atas hak-hak yang dimaksud diatas dan hak-hak yang dimaksud diatas karenanya berpindah sepenuhnya kepada Pihak Kedua”, (Penggugat);
  - Isi pada Pasal 5 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 17/2013 tertanggal 07 Juni 2013, berbunyi :
    - Kuasa yang tercantum dalam pasal 4 di atas adalah bersifat tetap dan tidak dapat dicabut kembali dan/atau tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga, kesemuanya dengan melepaskan aturan-aturan yang dimaksud dalam pasal 1813 kitab undang-undang hukum perdata (KUHP);
    - Kuasa ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian akta ini, karena tanpa adanya kuasa tersebut maka perjanjian ini tidak akan dibuat”;
9. Bahwa apa yang di dalilkan Penggugat pada halaman 7 (tujuh) posita nomor “18. *Bahwa untuk menjamin agar gugatan penggugat tidak sia-sia maka beralasanlah kiranya agar terhadap harta kekayaan dari Tergugat I*

*Halaman 18 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu), Tergugat II (dua) Tergugat III (tiga) dan Tergugat IV (empat) baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak di letakkan Sita jaminan;

- Bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada halaman 7 (tujuh) posita nomor 18, hal di letakkan Sita Jaminan adalah dalil Gugatan obscur libel (gugatan yang tidak jelas atau gugatan kabur), dalam hal meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat I (satu), maka Penggugat dalam Gugatannya harus bisa memastikan harta bergerak yang mana, berupa apa dan juga harta tidak bergerak berupa apa, kalau harta tidak bergerak berupa tanah harus lengkap detail, agar tidak salah obyek:

## **DALAM EKSEPSI**

Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## **DALAM HAL POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menolak Permohonan Sita Jaminan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
4. Dan atau apabila yang terhormat Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor . 19/pdt.G/2024/PN Jmr, berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Demikian Jawaban dari Tergugat I ini disampaikan, atas perhatian dan bantuan yang terhormat Majelis Hakim diucapkan terima kasih;

Menimbang, Bahwa Jawaban Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS / BERHAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (DISKUALIFIKASI / GEMIS AANHOEDANIGHEID)**

1. Bahwa sesuai dengan fakta yang terjadi, pada hari Rabu tanggal 01 November 2023 Penggugat telah menyetujui dan menandatangani Surat Pernyataan dan Berita Acara Serah Terima Kunci Asset antara **PENGGUGAT** dengan **ROKHMAN HARIYONO** yang merupakan kuasa hukum Turut Tergugat II dan dihadiri juga oleh Tergugat II yang merupakan pemilik rekening / Nasabah dari PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. (Tergugat IV), yang pada pokoknya dalam menyatakan :
  - a. Bahwa Penggugat telah sepakat dan ikhlas menyerahkan dua bidang tanah dan bangunan berupa rumah kost yang beralamat di Jl. Belitung

Halaman 19 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- II No. 20 RT. 004, RW. 017, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember dengan SHM No. 01468 / Sumbersari seluas 244 M<sup>2</sup> dan SHM No. 07825 / Sumbersari seluas 185 M<sup>2</sup> kepada Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 517 / 48 / 2023 Tanggal 02 Oktober 2023;
- a. Bahwa Penggugat dengan sepenuhnya menyerahkan asset kepada Turut Tergugat II sesuai yang tercantum diatas dengan kondisi apa adanya tanpa merubah dan mengurangi kondisi asset tersebut saat diserahkan terimakan;
  - b. Bahwa dana hasil lelang yang ada di rekening Tergugat II sebesar Rp. 77.600.000,- (tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) diserahkan kepada Penggugat sesaat setelah perjanjian ini di tanda tangani dan dilakukan serah terima kunci;
  - c. Bahwa atas proses penyerahan asset, Penggugat tidak akan melakukan tuntutan hukum baik pidana maupun perdata kepada Turut Tergugat II, Tergugat II sebagai pemilik rekening dan PT. Bank Muamalat, Tbk. (Tergugat IV) di kemudian hari.
2. Bahwa pada hari Jumat 15 Desember 2023 Penggugat telah menyetujui dan menandatangani Surat Pernyataan dan Berita Acara Serah Terima Asset antara Penggugat sebagai Pihak I dengan Turut Tergugat II sebagai Pihak II, yang pada pokoknya menyatakan :
- a. Bahwa Penggugat telah sepakat dan ikhlas menyerahkan dua bidang tanah dan bangunan berupa rumah kost yang beralamat di Jl. Belitung II No. 20, RT. 004, RW. 017, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember dengan SHM No. 01468 / Sumbersari seluas 244 M<sup>2</sup> dan SHM No. 07825 / Sumbersari seluas 185 M<sup>2</sup> kepada Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 517 / 48 / 2023 Tanggal 02 Oktober 2023;
  - b. Bahwa Penggugat dengan sepenuhnya menyerahkan asset kepada Turut Tergugat II sesuai yang tercantum diatas dengan kondisi apa adanya tanpa merubah dan mengurangi kondisi asset tersebut saat diserahkan terimakan;
  - c. Bahwa Turut tergugat II menyerahkan uang kepada Penggugat sebagai tali asih sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setelah menyerahkan dan keluar dari asset tersebut.

Bahwa berdasarkan penjelasan point 1 dan 2 diatas, sebenarnya perkara *aquo* merupakan perkara yang diada-ada oleh Penggugat dan Penggugat dalam mengajukan perkara *aquo* tidak berdasar, dikarenakan dalam point 1 dan 2

*Halaman 20 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut terbukti Penggugat tidak mempunyai kualitas / tidak berhak untuk mengajukan gugatan *quo* dikarenakan Penggugat telah secara jelas dan sadar menyetujui penyerahan asset dan sepakat tidak akan melakukan upaya hukum apapun dikemudian hari terhadap perkara *a quo* dikarenakan juga sebagaimana asas perjanjian yang menyatakan bahwa perjanjian berlaku mengikat sebagaimana undang-undang terhadap para pihak sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya majelis hakim menolak gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (***Nietontvankelijk Verklaard***).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa untuk menanggapi posita poin 1 gugatan penggugat yang pada intinya menyebutkan harga objek tanah dan bangunan dalam perkara *a quo* sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) itu tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta yang terjadi yang mana fakta yang terjadi bahwa antara Penggugat memberikan uang tanda jadi / *Down Payment* kepada Tergugat II sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sedangkan sisa pembayaran yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II akan dilakukan secara diangsur;
2. Bahwa selanjutnya menanggapi gugatan penggugat pada poin 3 yang pada intinya menjelaskan sebelum penggugat menghadap Notaris/PPAT (Tergugat I), Tergugat II terlebih dahulu menghadap Tergugat I akan rencana Jual-beli yang akan dilakukan dihadapan Tergugat I dan Tergugat II memberitahukan kepada Penggugat bahwa Penggugat tinggal tanda tangan saja dihadapan Tergugat I. Pada faktanya mengapa Tergugat II terlebih dahulu menghadap Tergugat I dikarenakan pada saat hari yang sudah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat II untuk dilakukannya tanda tangan Ikatan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, Penggugat tidak bisa hadir dikarenakan ada tugas Dinas yang tidak bisa ditinggalkan dan atas saran Penggugat, Penggugat menyuruh kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk melakukan tanda tangan dalam Ikatan Jual Beli terlebih dahulu tanpa dihadiri Penggugat dihadapan Tergugat I, perlu diketahui bersama bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam poin 3 sangat tidak mendasar dan tidak menandakan bahwa Penggugat merupakan insan intelektual;
3. Bahwa menanggapi poin 7 yang menyebutkan adanya kerja sama antara tergugat I dengan tergugat II dan tergugat III adalah tidak benar dan terkesan mengada-ada, hal itu dikarenakan:

Halaman 21 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Penggugat yang telah menentukan/memilih serta merekomendasikan Budi Kartianingsih (tergugat I) sebagai Notaris/PPAT dalam perjanjian tersebut;
  - b. Bahwa sebelum terjadinya kesepakatan Jual Beli dan kesepakatan harga objek jual beli, tergugat II dan Tergugat III telah menjelaskan kepada penggugat terkait besaran harga objek, hak tanggungan dan sisa hutang di PT. Bank Mu'malat Indonesia;
  - c. Bahwa Penggugat telah menyetujui untuk melanjutkan/menanggung angsuran/cicilan Tergugat II sampai selesai, ini membuktikan bahwa sebetulnya penggugat telah benar-benar memahami/mengetahui bagaimana posisi dan kondisi objek *aquo* masih dalam jaminan Tergugat IV;
4. Bahwa menanggapi poin 14 yang menyatakan :
- a. Bahwa adanya uang masuk kepada Tergugat II sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) adalah benar, akan tetapi yang perlu kami pertegas bahwa uang yang dimaksud merupakan pembayaran uang muka / *Down Payment* atas pembelian yang dilakukan penggugat kepada tergugat II terhadap objek *aquo* yang telah disebutkan sebelumnya dan juga setelah Pengugat melakukan pembayaran uang muka / *Down Payment* kepada Tergugat II, maka Tergugat II memberikan haknya kepada Penggugat berupa objek *aquo* sekira sejak bulan Juni 2013 dan sejak saat itu penguasaan dan hasil dari uang kos-kos an juga beralih kepada Penggugat;
  - b. Bahwa adanya pemindah bukuan dari rekening penggugat ke rekening tergugat II sebesar Rp. 633.958.111,- (enam ratus tiga puluh tiga Sembilan ratus lima puluh delapan ribu seratus sebelas rupiah) secara tegas menyatakan bahwa tergugat II dan tergugat III tidak mengetahui, karena bukan merupakan tugas dan kehendak tergugat II dan tergugat III;
  - c. Bahwa terhadap gugatan Penggugat mengenai uang sebesar Rp.74.500.000,- (tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) yang ditransfer secara langsung kepada Tergugat II, perlu kami pertegas kembali apa yang disampaikan oleh Penggugat terkesan setengah-setengah **tidak mengakui kebenaran**. Pada fakta nya uang yang ditransfer adalah sebesar Rp.77.600.000,- (tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) yang ditransfer langsung ke Tergugat II merupakan uang sisa hasil lelang yang mana pada saat sebelum terjadi proses lelang Penggugat dengan Tergugat II telah melakukan proses jual-beli

Halaman 22 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek *aquo*, maka dari itu uang sisa lelang yang ditransfer ke rekening Tergugat II oleh Tergugat IV diserahkan kepada Penggugat dengan cara penyerahan pemindahan buku dari Rekening milik Tergugat II kepada Rekening Penggugat sebesar sebesar Rp.77.600.000,- (tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah ) dengan Berita "**PENYERAHAN SISA HASIL LELANG**";

## **DALAM REKONVENS**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat konvensi II dan Tergugat konvensi III dalam kedudukannya sekarang sebagai penggugat rekonvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap penggugat konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai tergugat rekonvensi;
3. Bahwa dengan digugatnya penggugat rekonvensi oleh tergugat rekonvensi maka penggugat rekonvensi mengalami kerugian materiil dan immateril. Nama baik penggugat rekonvensi menjadi tercemar dikarenakan adanya gugatan perbuatan melanggar hukum, atau perbuatan tercela atau tidak patut, disamping itu penggugat rekonvensi telah mengalami kerugian waktu, biaya, tenaga dan pikiran karena fokus dengan perkara yang sedang berjalan ini sehingga meninggalkan kegiatan usahanya, ditambah lagi bukan tanpa alasan penggugat rekonvensi meminta Rekonvensi ini, dikarenakan dalam hal ini tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan yang menyebabkan BI cheking atas nama Penggugat rekonvensi merah;
4. Bahwa jika diperinci kerugian yang dialami penggugat rekonvensi adalah sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiil : tidak diperolehnya pendapatan kegiatan usaha kos-kosan karena sejak pembayaran uang muka senilai Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) seluruh kunci kos-kosan termasuk pengelolaan kos-kosan diserahkan kepada tergugat rekonvensi dan hasil kos-kosan diambil alih seluruhnya oleh tergugat rekonvensi, sehingga secara nyata kerugian materiil yang dialami oleh penggugat rekonvensi adalah berupa:
    - Pendapatan bulanan hasil kos-kosan yaitu Rp. 8.000.000,- x Rp. 125 bulan (lama Penggugat menguasai objek) = **Rp. 1.008.000.000,- (satu miliar delapan juta rupiah);**
    - Sisa hasil lelang sebesar Rp. 77.600.000,- (tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah).

Halaman 23 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila di total kerugian materil yang dialami oleh penggugat rekonvensi senilai **Rp. 1.085.600.000,- (satu miliar delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah);**

- b. Kerugian Immateril : berupa tercemarnya nama baik penggugat rekonvensi dalam BI Cheking yang tercantum merah, kredibilitas penggugat rekonvensi terhadap rekan bisnisnya terganggu, dan penggugat rekonvensi tidak dapat melakukan pinjaman dalam bentuk apapun pada perbankan, hal ini dapat dibuktikan ketika penggugat ingin mengkredit sepeda motor untuk keperluannya yang sampai saat ini tidak kunjung diterima dikarenakan status dalam BI cheking atas nama penggugat rekonvensi masih merah akibat perbuatan yang dilakukan oleh tergugat rekonvensi, apabila kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
5. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jember agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap aset milik tergugat rekonvensi yang terletak di Perum Taman Gading TT-17, Lingk. Kebun Indah, RT 002/ RW 003, Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupatn Jember Jawa Timur dengan batas batas sebagai berikut:  
Utara : Jalan  
Timur : rumah Bu Sobri  
Selatan : rumah Bu mini  
Barat : jalan ;
6. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus tergugat rekonvensi tidak bersedia atau lalai melaksanakan keputusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila tergugat rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat rekonvensi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai tergugat rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;  
Bahwa berdasarkan hal- hal sebagaimana tersebut diatas tergugat II dan Tergugat III / penggugat rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat ;

*Halaman 24 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*);
3. Menjatuhkan putusan sela dikarenakan gugatan penggugat tidak layak;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
3. Membebankan penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONVENS

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat rekonsensi untuk seluruhnya;
2. menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. **1.085.600.000,-** (satu miliar delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dengan rincian :
  - a. Pendapatan bulanan hasil kos-kosan yaitu Rp. 8.000.000,- x Rp. 125 bulan (lama Penggugat menguasai objek) = Rp. 1.008.000.000,- (satu miliar delapan juta rupiah);
  - b. Sisa hasil lelang sebesar Rp. 77.600.000,- (tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah);

Secara tunai, kontan, dan sekaligus kepada penggugat rekonsensi;

2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan objek terhadap aset milik tergugat rekonsensi yang terletak di Perum Taman Gading TT-17, Lingk. Kebun Indah, RT 002/ RW 003, Kelurahan Tegal Besar, Kecamatan Kaliwates, Kabupatn Jember Jawa Timur dengan batas batas sebagai berikut:

Utara : Jalan  
Timur : rumah Bu Sobri  
Selatan : rumah Bu mini  
Barat : jalan ;

3. menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar kerugian imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milliar rupiah);
4. Menghukum tergugat rekovensi untuk membayar dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- setiap hari secara tunai, jika tergugat rekovensi tidak bersedia atau lalai menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga tergugat rekovensi melaksanakan putusan ini dengan baik, seketika dan sempurna;

Halaman 25 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum tergugat rekonvensi untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*), terima kasih;

Menimbang, Bahwa Jawaban Kuasa Tergugat IV sebagai berikut:

Dengan Hormat,

P.T. Bank MUAMALAT Indonesia Tbk, Cabang Jember, selaku pihak TERGUGAT IV, dengan ini melalui Kuasa Hukumnya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Maret 2024 (terlampir dalam berkas perkara), perkenankan mengajukan Jawaban Pertama atas Gugatan Penggugat, tertanggal 12 Februari 2024, selengkapnya adalah sebagaimana terurai di bawah ini ;

## I. **DALAM EKSEPSI :**

### A. **EKSEPSI ERROR IN PERSONA** (*Keliru Pihak yang ditarik sebagai Tergugat*)

1. Bahwa, sebagaimana diketahui, surat gugatan merupakan dasar bagi hakim, untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara perdata, oleh karena itu surat gugatan haruslah sempurna atau tidak cacat hukum; Salah satu diantaranya adalah dalam menentukan subyek hukum atau pihak-pihak yang berperkara, baik sebagai Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat; Kekeliruan atau kesalahan dalam penentuan subyek hukum tersebut memiliki konsekuensi yuridis gugatan salah alamat (*error in subjecto*) dan berakibat gugatan cacat hukum atau tidak sempurna, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Bahwa, secara teoritis, normatif maupun praktek peradilan subyek hukum yang dapat didudukkan sebagai pihak dalam surat gugatan hanyalah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, baik langsung ataupun tidak langsung dengan Penggugat maupun Tergugat yang lain; Bahwa, setelah dibaca, diperhatikan dan dicermati dengan seksama surat gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* yang pada pokoknya Penggugat menceritakan serangkaian peristiwa hukum yang pada akhirnya dicapai kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III yang selanjutnya kesepakatan tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013 antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, dihadapan Tergugat I;
3. Bahwa, oleh karena Tergugat IV bukanlah Pihak dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013, ataupun pihak

*Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr*



yang memberi ijin atau persetujuan untuk dibuatnya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013 (*Vide: Posita poin ke-4 gugatan Penggugat*) maka secara yuridis Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat;

4. Bahwa, apabila Penggugat menilai perbuatan hukum Tergugat IV yang memindah bukukan tabungan Penggugat ke tabungan Tergugat II, dinilai telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV adalah tidak tepat. Karena menurut Salim H.S., *dalam bukunya Hukum Kontrak teori dan teknik penyusunan kontrak*, halaman 27, dinyatakan adapun unsur dari definisi mengenai kontrak adalah sebagai berikut “1. Adanya hubungan hukum. **Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban**” oleh karena perbuatan tergugat IV memindah bukukan tabungan Penggugat ke tabungan Tergugat II semata-mata hanya menjalankan permintaan/permohonan dari Penggugat sehingga perbuatan memindah bukukan tabungan tersebut tidak menimbulkan hak dan kewajiban antara Tergugat IV dengan Penggugat, maka berdasarkan uraian diatas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV tersebut tidak memenuhi kualifikasi sebagai hubungan hukum, sehingga Penggugat menurut hukum tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV, hal itu bersesuaian dengan posita Penggugat poin ke-6 yang menyatakan “*Sehingga dari fakta-fakta tersebut diatas, akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013 adalah cacat hukum dan dapat dinyatakan batal demi hukum*” maka apabila Akta Nomor. 17 tahun 2013 dianggap batal demi hukum (tidak terpenuhinya syarat obyektif dalam perjanjian tersebut) maka terhadap Akta Nomor. 17 tahun 2013 secara yuridis dianggap tidak pernah ada atau dilahirkan sebuah perikatan atau perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, dengan kata lain kembali kepada keadaan semula (sebelum adanya kesepakatan para pihak); Bahwa, oleh karena Tergugat IV bukanlah pihak dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013, serta tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, baik langsung ataupun tidak langsung, maka gugatan Penggugat yang ditujukan kepada dan oleh karenanya mendudukkan pihak Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Jember sebagai Pihak Tergugat IV dengan tuntutan agar Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Penggugat, selain gugatan Penggugat salah alamat (*error in subjecto*), juga bertentangan dengan prinsip partai kontrak, sebagaimana digariskan oleh ketentuan

*Halaman 27 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1340 KUH-Perdata; Oleh karena itu cukup beralasan hukum dalam perkara a quo Tergugat IV mengajukan *exception in persona*, karena telah terjadi kekeliruan dalam mendudukkan subyek hukum sebagai pihak (in casu : didudukkannya BMI Cabang Jember sebagai pihak Tergugat IV), oleh karenanya cukup beralasan pula bagi Tergugat IV untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dalam putusannya nanti menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

5. Bahwa, apabila Penggugat merasa dirugikan haknya atas perbuatan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan dibuatnya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013, ataupun apabila Tergugat II dan Tergugat III tidak melaksanakan isi kesepakatan yang pernah dibuatnya dengan Penggugat, sebagaimana yang terurai dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013 yang nota bene dalam kesepakatan yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, dihadapan Tergugat I tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat IV, maka sudah selayaknya subyek hukum yang didudukkan sebagai pihak dalam perkara a quo cukup Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III saja dan tidak perlu mendudukkan Tergugat IV, Turut Tergugat I, II, dan Turut Tergugat III sebagai pihak, karena Tergugat IV, Turut Tergugat I, II, dan Turut Tergugat III sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat. sehingga tidak ada korelasi maupun relevansi yuridisnya dalam perkara a quo;
6. Bahwa, oleh karena dalam perkara a quo gugatan Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat IV salah alamat (*error in subjecto*), maka surat gugatan Penggugat dalam perkara a quo telah memenuhi kualifikasi sebagai surat gugatan yang tidak sempurna atau cacat hukum, sehingga konsekuensi yuridisnya terhadap gugatan Penguat sudah selayaknya dan beralasan hukum pula untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## B. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa, dalam perkara a quo, Perihal gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan Perbuatan melawan hukum, namun setelah dibaca, diperhatikan dan dicermati dengan seksama surat gugatan Penggugat dalam perkara a quo lebih mencerminkan gugatan Pembatalan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013, sehingga menjadikan surat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), karena didalam gugatannya tersebut, Penggugat

Halaman 28 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menggabungkan gugatan Perbuatan melawan Hukum dengan gugatan Pembatalan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013;

2. Bahwa, tidak jelas dan kaburnya (*obscur libel*) gugatan Penggugat dapat dilihat dan diketahui dari apa yang terurai dalam posita gugatan Penggugat, disatu sisi Penggugat menguraikan peristiwa hukum yang dianggapnya sebagai dasar dan alasan untuk mengkualifikasi perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*vide posita poin ke-4 s/d ke-8*), namun Penggugat tidak menguraikan secara jelas peraturan perundang-undangan yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat IV atau kepentingan hukum Penggugat yang mana yang dirugikan oleh Tergugat IV sehingga Tergugat IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum; bahwa justru apabila dicermati dan dipahami dari semua uraian posita poin ke-4 s/d ke-8 tersebut Penggugat hendak menceritakan adanya "**penipuan atau cacat kehendak**" yang dilakukan oleh Tergugat I, dan/atau Tergugat II dan Tergugat III, karena tidak menerangkan obyek Perjanjian Ikatan Jual Beli (PPJB) Nomor. 17 tahun 2013, sebagaimana yang sebenarnya (*Vide: posita poin ke- 5.2 huruf b, dan c, posita ke-5,6,7, dan 8*); bahwa, Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan, tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara hal tersebut adalah pelanggaran terhadap syarat subyektif perjanjian yang membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak kepada pengadilan, dengan demikian posita gugatan penggugat lebih menggambarkan adanya penipuan atau cacat kehendak yang tujuannya adalah untuk membatalkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013; bahwa tidak jelas dan kaburnya (*obscur libel*), gugatan Penggugat dapat dilihat dan diketahui pula dari apa yang menjadi tuntutan di dalam petitumnya, disatu sisi Penggugat menuntut "*Menyatakan batal demi hukum Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013 antara Penggugat dengan Tergugat II (dua) dan Tergugat III (tiga) tersebut*", tuntutan yang demikian itu hanya ada pada titel atau perihal surat gugatan Pembatalan Perjanjian (*vide Petitum poin ke-5*), akan tetapi disisi yang lain Penggugat juga menuntut terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 983.458.111,- (sembilan ratus delapan puluh tiga juta empat ratus lima puluh delapan ribu

Halaman 29 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seratus sebelas rupiah) sekaligus dan tunai ( vide *Petitum poin ke-7*), karena tuntutan ganti rugi hanya ada pada titel atau perihal wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ;

3. Bahwa, dari uraian poin ke-1 dan ke-2 tersebut di atas, dapat diketahui dasar dan alasan yang dipakai Penggugat dalam menyusun dan mengajukan gugatan dalam perkara a quo, Penggugat telah mencampurkan dan/atau menggabungkan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Pembatalan Perjanjian yang nota bene secara normatif (teoritis) maupun praktek peradilan hal tersebut dilarang atau tidak diperbolehkan;
4. Bahwa, oleh karena sebagaimana telah di uraikan di atas (poin ke-1 s/d ke-3) gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), maka konsekuensi yuridisnya terhadap surat gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## II. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa, segala hal yang terurai dalam eksepsi sepanjang ada korelasi dan relevansi yuridisnya dengan pokok perkara, mohon dinyatakan dan dianggap sebagai telah terulang dan tercantum kembali, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
2. Bahwa, Tergugat IV menolak secara tegas terhadap keseluruhan dasar dan alasan gugatan (posita) beserta tuntutan–tuntutannya (petitum) Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat IV, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuinya ;
3. Bahwa, inti dari gugatan Penggugat dalam perkara a quo pada pokoknya Penggugat mengakui telah melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana yang terurai dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013, serta menuntut kepada Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar kerugian Penggugat paska dilakukannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan milik Tergugat II dan Tergugat III (obyek Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013) oleh Turut Tergugat I atas permohonan Tergugat IV ;
4. Bahwa, sebelum Tergugat IV menanggapi atau menyampaikan dalil-dalil bantahannya terhadap gugatan Penggugat kiranya perlu Tergugat IV sampaikan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Bahwa, Tergugat II dan Tergugat III memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV sebagaimana yang terurai dalam:

Halaman 30 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Persetujuan Pembiayaan iB Hunian Syariah Muamalat Kongsi dan Wa'd Murabahah, Nomor : 316/OL/IB/BMI-JBR/5/11, tanggal 4 Oktober 2011;
  - Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor. 20/2011, tanggal 10 Oktober 2011;
  - Akta Akad Ijarah Nomor. 21/2011, tanggal 10 Oktober 2011;
- b. Bahwa, dari ketiga hubungan hukum yang terurai pada huruf a tersebut diatas, Tergugat II dan Tergugat III bertindak selaku Nasabah pembiayaan/ Debitur/ penerima fasilitas pembiayaan, sedangkan Tergugat IV selaku pihak Kreditur/pemberi fasilitas pembiayaan;
- c. Bahwa, jangka waktu pembiayaan yang diterima oleh Tergugat II dan Tergugat III dari Tergugat IV adalah selama 180 bulan ( 15 tahun) terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian-perjanjian tersebut;
- d. Bahwa, Tergugat II dan Tergugat III telah menyerahkan sebidang tanah sebagaimana yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 7825/Kelurahan Sumbersari dan Sertifikat Hak Milik Nomor. 1468/Kelurahan Sumbersari, sebagai jaminan pelunasan hutang manakala Tergugat II dan Tergugat III melakukan wanprestasi atas isi kesepakatan yang telah dibuat dengan Tergugat IV;
5. Bahwa, Tergugat IV menolak secara tegas terhadap dalil Penggugat poin ke-10 s/d poin ke-12 yang pada pokoknya Penggugat menyampaikan *"walaupun perjanjian peralihan Debitur atau over kredit dari Tergugat II kepada Penggugat, belum dilakukan oleh Tergugat IV, dana/keuangan yang ada pada buku tabungan dari Penggugat setiap bulannya sudah dipindah bukukan oleh Tergugat IV kepada rekening Tergugat II,...dst..."* dengan dasar dan alasan penolakan; Bahwa, pada pertengahan tahun 2013 (sesaat setelah ditandatanganinya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013) Penggugat bersama Tergugat II telah menghadap kepada Pejabat Bank Muamalat Cabang Jember yang maksud dan tujuannya adalah untuk menginformasikan jika tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang berupa bangunan kos-kosan yang oleh Tergugat II dijadikan agunan kepada Tergugat IV atas fasilitas pembiayaan yang diterimanya telah dijual kepada Penggugat, untuk itu Penggugat meminta waktu kepada Tergugat IV untuk melunasi seluruh kewajiban Tergugat II atas fasilitas yang pernah diterimanya dari Tergugat IV paling lama 1 (satu) tahun. Atas permintaan Penggugat tersebut Tergugat IV mengingatkan bahwa secara formil Tergugat II telah membuat kesepakatan dengan Tergugat IV sebagaimana yang tertuang didalam Akta

Halaman 31 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor. 20/2011, tanggal 10 Oktober 2011 dan Akta Akad Ijarah Nomor. 21/2011, tanggal 10 Oktober 2011, maka Tergugat II harus tetap mentaati dan melaksanakan kewajibannya sebagaimana isi kedua Akad tersebut; Bahwa, oleh karena obyek perjanjian Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013, berupa bangunan kos-kosan secara fisik dan pengelolanya telah dikuasai oleh Penggugat maka Tergugat II meminta kepada Penggugat untuk pembayaran seluruh kewajibannya kepada Tergugat IV ditanggung oleh Penggugat, atas permintaan Tergugat II tersebut Penggugat juga tidak keberatan; Bahwa, oleh karena didalam sistem auto debet pembayaran kewajiban atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat II hanya dapat dilakukan dari rekening Tergugat II, dan kebetulan Penggugat juga memiliki tabungan di Bank Muamalat Indonesia cabang Jember, maka baik secara lisan maupun secara tertulis sesuai dengan mekanisme auto debet perbankan pada umumnya dan sistem di Tergugat IV khususnya akhirnya Penggugat bersedia menandatangani formulir permohonan fasilitas pindah buku/Standing instruction. Tidak hanya pada saat itu saja Penggugat juga pernah menandatangani formulir permohonan fasilitas pindah buku/ Standing instruction masing-masing Penggugat lakukan pada tanggal 20 Oktober 2018 dan tanggal 27 April 2021, sesaat setelah permohonan restrukturisasi fasilitas pembiayaan Tergugat II yang ditanggung Penggugat disetujui oleh Tergugat IV, sehingga saldo tabungan Penggugat akan secara otomatis dipindah bukukan ke tabungan Tergugat II untuk memenuhi kewajibannya atas fasilitas pembiayaan yang pernah diterimanya di setiap bulannya, pemindah bukuan secara otomatis lebih dipilih oleh Penggugat pada saat itu, karena Penggugat khawatir jika uang angsuran untuk memenuhi kewajiban Tergugat II kepada Tergugat IV diserahkan secara tunai Penggugat takut tidak dibayarkan oleh Tergugat II yang akan berakibat terjadi persoalan dan permasalahan kepada obyek Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013 yang telah dikuasai baik fisik maupun pengelolannya, sehingga dalil posita poin ke-10 s/d 12 adalah dalil gugatan yang disampaikan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, untuk itu cukup beralasan hukum terhadap dalil gugatan Penggugat yang terurai pada posita poin ke-10 s/d poin ke-12 patut untuk ditolak atau setidaknya untuk dikesampingkan;

6. Bahwa, Tergugat IV menolak secara tegas terhadap dalil Penggugat poin ke-14 yang pada pokoknya Penggugat menuntut untuk dikembalikannya

*Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh pembayaran yang pernah diterima oleh Tergugat II maupun pemindah bukuan yang dilakukan oleh Tergugat IV dari tabungan Penggugat ke tabungan Tergugat II, selain itu Penggugat juga mendalilkan jika Penggugat tidak pernah mendapat informasi dari Tergugat IV tentang sisa hutang yang harus diselesaikan oleh Penggugat kepada Tergugat IV, dengan dasar penolakan; Bahwa, apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah hal yang tidak benar, salah, keliru serta terkesan mencari alasan pembenar secara pribadi, karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, sebab sejak pertengahan tahun 2013 penggugat sudah diberitahu berapa seluruh kewajiban Tergugat II kepada Tergugat IV jika hendak dilunasi oleh Penggugat, selain itu pada tanggal 2 Maret 2018 Penggugat juga pernah menandatangani Surat Permohonan Pelunasan Pembiayaan Dipercepat, dengan alasan Penggugat sudah pensiun dan tidak mampu untuk melanjutkan angsuran, dimana di dalam surat tersebut dengan jelas Penggugat menuliskan jumlah outstanding pokok kewajiban yang harus dibayar kepada Tergugat IV, lebih dari itu fasilitas pembiayaan Tergugat II, tersebut juga telah beberapa kali dilakukan restrukturisasi, yang mana didalam persetujuan restrukturisasi fasilitas pembiayaan senantiasa dicantumkan outstanding/sisa plafon pembiayaan, sehingga tidak mungkin Penggugat tidak mengetahui berapa total kewajiban Tergugat II yang harus dibayarkan kepada Tergugat IV, karena pada tanggal 15 Maret 2021, Penggugat dan Tergugat II pernah mengajukan Surat Permohonan Restruktur atas fasilitas pembiayaan Tergugat II, yang pada akhirnya disetujui oleh Tergugat IV, sehingga apabila Penggugat menyatakan tidak mengetahui sisa hutang yang harus dibayar oleh Tergugat II kepada Tergugat IV adalah hal yang tidak benar atau mengada-ada yang tujuannya tidak lain untuk memperkuat dalil gugatannya, namun hal yang demikian adalah hal yang tidak dibenarkan, karena bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya sehingga tidaklah berlebihan kiranya jika dalil penggugat tersebut untuk ditolak atau setidaknya untuk dikesampingkan;

7. Bahwa, Tergugat IV menolak dengan tegas terhadap dalil Penggugat poin ke-12 yang pada pokoknya Penggugat menyatakan bahwa "*perbuatan Tergugat IV yang melakukan pemindah bukuan dari rekening Penggugat ke rekening Tergugat II atau langsung ke Tergugat IV dengan tanpa perintah kuasa memindah bukuan dari penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum*", dengan dasar dan alasan; bahwa pemindah bukuan dari rekening Penggugat ke rekening Tergugat II, yang Tergugat IV lakukan hanyalah memenuhi permohonan fasilitas pindah buku/Standing instruction

Halaman 33 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pernah diajukan dan ditandatangani oleh Penggugat, selain itu sebagaimana keterangan yang pernah disampaikan oleh Tergugat II pada saat bersama Penggugat menghadap kepada Pejabat Bank Muamalat Cabang Jember, terhitung sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013, maka sejak itu pula penguasaan fisik agunan yang berupa bangunan kos-kosan sepenuhnya dalam penguasaan dan pengelolaan Penggugat tidak terkecuali yang menikmati seluruh hasil kos-kosan tersebut juga Penggugat, maka tidaklah berlebihan kiranya jika Tergugat II membebaskan kewajiban pembayaran fasilitas pembiayaan yang diterimanya dibayar oleh Penggugat, oleh karena Penggugat bukanlah pihak yang menerima fasilitas pembiayaan dari Tergugat IV maka Tergugat IV hanya akan melakukan auto debet dari rekening Tergugat II yang sumbernya berasal dari tabungan Penggugat, atas permintaan Penggugat sendiri;

8. Bahwa, oleh karena seluruh tindakan yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah sah menurut hukum serta tidak bertentangan dengan hukum (karena hanya melaksanakan permohonan atau permintaan Penggugat sendiri sebagaimana yang tertuang didalam surat permohonan fasilitas pindah buku/Standing instruction yang masa berlakunya sampai dengan tanggal 30 Oktober 2026), maka perbuatan Tergugat IV yang memindah bukukan tabungan Penggugat ke tabungan Tergugat II tidak memenuhi kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya terhadap semua tuntutan Penggugat yang terurai pada petitum gugatan Penggugat haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum;
9. Bahwa, terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang tidak atau belum ditanggapi oleh Tergugat IV, secara tegas Tergugat IV menolaknya, kecuali Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Berdasarkan atas segala hal sebagaimana telah diuraikan di atas, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, Tergugat IV melalui Kuasa Hukumnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo nantinya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

I. **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Halaman 34 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

## ii. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Demikian Jawaban Pertama Tergugat IV, atas segala perhatian dan perkenannya disampaikan terimakasih;

Menimbang, Bahwa Jawaban Kuasa Turut Tergugat I sebagai berikut:

Dengan hormat,

Kami yang bertanda tangan dibawah ini, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: SKU-199/MK.6/KN.7/2024 tanggal 28 Maret 2024 bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa sebagai Turut Tergugat I, dengan ini mengajukan **JAWABAN** atas gugatan Penggugat sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak:**
  - 2.1. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (HT) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") terhadap objek lelang yang merupakan barang agunan kredit Tergugat II selaku Debitur kepada PT. Bank Muamalat Jember *in casu* Tergugat IV selaku Kreditur yakni berupa dua bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 01468/Kel. Sumbersari seluas 244 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 07825/Kel. Sumbersari seluas 185 m2, keduanya atas nama Teguh Yuwono Prasetyo *in casu* Tergugat II, yang terletak di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, yang dilelang oleh KPKNL Jember *in casu* Turut Tergugat I adalah karena adanya permohonan lelang eksekusi HT Pasal 6 UUHT yang diajukan oleh Tergugat IV selaku Pemohon/Penjual Lelang, melalui Surat Nomor: 321/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2023 tanggal 21 Agustus 2023 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang;

*Halaman 35 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.2. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Turut Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 2.3. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I tersebut merupakan tugas dan fungsi dari TURUT TERGUGAT I, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka **TURUT TERGUGAT I tidak boleh menolaknya**. Hal ini berdasarkan pada ketentuan **Pasal 11 PMK 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*";
- 3.1. Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan **Pasal 13 ayat (1) PMK 213/PMK.06/2020** secara jelas menyatakan bahwa "***Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual***";
- 2.4. Dengan demikian adalah tidak tepat apabila Turut Tergugat I ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat tersebut telah salah pihak (**Error In Persona**), dan mohon kiranya Turut Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, maka Turut Tergugat I mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi Turut Tergugat I;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;
3. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I;

Halaman 36 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr

### 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)



4. Bahwa permasalahan yang dijadikan dalil oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat I, II, III, dan IV yang melakukan perbuatan melawan hukum terkait jual beli atas objek dua bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 01468/Kel. Sumpalsari seluas 244 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik No. 07825/Kel. Sumpalsari seluas 185 m<sup>2</sup>, keduanya atas nama Teguh Yuwono Prasetyo yang terletak di Kelurahan Sumpalsari, Kecamatan Sumpalsari, Kabupaten Jember;
5. **Bahwa Tindakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Dua Bidang Tanah di Atas Adalah Sah dan Telah Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku;**
  - 5.1. Bahwa Turut Tergugat I dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut adalah berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Penjualan lelang terhadap objek perkara tersebut juga telah dilakukan berdasarkan ketentuan **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996** Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT");
  - 5.2. Bahwa Tergugat IV mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek perkara berdasarkan **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996** Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT");
  - 5.3. Bahwa Penjual yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya;
  - 5.4. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat IV melalui Surat Nomor: 321/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2023 tanggal 21 Agustus 2023 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang. Hal ini sesuai dengan pasal **26 ayat (1) PMK Nomor: 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "**Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang**";
  - 5.5. Bahwa terhadap objek dua bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 01468/Kel. Sumpalsari seluas 244 m<sup>2</sup> dan



Sertifikat Hak Milik No. 07825/Kel. Sumpersari seluas 185 m<sup>2</sup>, keduanya atas nama Teguh Yuwono Prasetyo *in casu* Tergugat II, yang terletak di Kelurahan Sumpersari, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember tersebut, telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 01447/2012 peringkat I atas nama PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk;

- 5.6. Bahwa KPKNL Jember adalah lembaga pemerintah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dalam melaksanakan lelang sebagaimana diatur dalam PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dalam **melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan hanya berdasarkan permohonan lelang dari pihak penjual *in casu* Tergugat IV dan sepanjang dokumen wajib telah dipenuhi secara administratif dan formal** oleh Penjual *in casu* Tergugat IV **maka Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang** yang ditujukan kepadanya sesuai dengan **Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa, **"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang"**;
- 5.7. Bahwa atas surat permohonan tersebut diatas dan dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang maka KPKNL Jember *in casu* Turut Tergugat I kemudian menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-1234/KNL.1004/2023 tanggal 29 Agustus 2023, yang pada pokoknya menetapkan pelaksanaan lelang pada tanggal 2 Oktober 2023;
- 5.8. Bahwa selanjutnya atas penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat IV telah memberitahukan kepada debitur yaitu berupa Surat Nomor: 339.A/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2023 tanggal 31 Agustus 2023 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Tergugat IV juga telah mengumumkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui selebaran tanggal 31 Agustus 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, kemudian melalui Surat Kabar Radar Jember tanggal 15 September 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
- 5.9. Bahwa dalam pelaksanaan pengumuman lelang tersebut, Tergugat IV telah menyampaikan persyaratan-persyaratan lelang, karenanya

Halaman 38 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah sah, karena berpedoman pada Vendureglement Stbl. 1908 Nomor : 189 yang bersambung dengan Stbl. 1940 Nomor 56 dan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

5.10. Bahwa Turut Tergugat I telah melaksanakan lelang *a quo* pada tanggal 2 Oktober 2023 yang dibakukan pada Risalah Lelang Nomor 517/48/2023 yang selanjutnya pada pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan laku terjual kepada Turut Tergugat II;

6. Bahwa kedudukan Turut Tergugat I dalam pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* adalah sebagai perantara penjualan untuk memenuhi ketentuan dari pasal 6 UUHT berdasarkan permohonan dari pihak pemohon lelang *in casu* Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan;

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti tindakan Turut Tergugat I dalam melaksanakan lelang atas objek sengketa adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

8. **Tuntutan Ganti Kerugian Dan Uang Paksa (*Dwangsom*) Tidak Berdasar Hukum;**

8.1. Turut Tergugat I juga dengan tegas menolak tuntutan Penggugat dalam petitum gugatannya pada halaman 9 (sembilan) nomor 9 (sembilan) yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sejak putusan dibacakan hingga dilaksanakan putusan perkara ini;

8.2. Bahwa sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusan No. 791 K/Sip/1972** yang menyatakan bahwa *dwangsom* hanya bisa berlaku terhadap perkara Tergugat yang tidak melaksanakan perbuatan tertentu karena **wanprestasi** sebagaimana ditentukan di dalam pasal 1234 BW dan *dwangsom* tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH). Disamping itu, bahwa *dwangsom* hanya dapat dikenakan apabila telah terdapat putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewisjde*;

8.3. Mengingat bahwa dalil yang diajukan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum bukan wanprestasi serta Turut Tergugat I tidak melakukan wanprestasi, oleh karena itu dalil Penggugat tersebut di

*Halaman 39 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas yang berhubungan dengan tuntutan Penggugat terkait dengan *dwangsom*/uang paksa terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Tergugat I bukan sebagai pihak dalam perkara ini dan harus dikeluarkan dari gugatan;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak permohonan *dwangsom* Penggugat;
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, Bahwa Jawaban Kuasa Turut Tergugat II sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

**PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS / BERHAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (DISKUALIFIKASI / GEMIS AANHOEDANIGHEID)**

1. Bahwa sesuai dengan fakta yang terjadi, pada hari Rabu tanggal 01 November 2023 Penggugat telah menyetujui dan menandatangani Surat Pernyataan dan Berita Acara Serah Terima Kunci Asset antara **PENGGUGAT** dengan **ROKHMAN HARIYONO** yang merupakan kuasa hukum Turut Tergugat II dan dihadiri juga oleh Tergugat II yang merupakan pemilik rekening / Nasabah dari PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. (Tergugat IV), yang pada pokoknya menyatakan :
  - a. Bahwa Penggugat telah sepakat dan ikhlas menyerahkan dua bidang tanah dan bangunan berupa rumah kost yang beralamat di Jl. Belitung II No. 20 RT. 004, RW. 017, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember dengan SHM No. 01468 / Sumbersari seluas 244 M<sup>2</sup> dan SHM No. 07825 / Sumbersari seluas 185 M<sup>2</sup> kepada Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 517 / 48 / 2023 Tanggal 02 Oktober 2023;

Halaman 40 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Penggugat dengan sepenuhnya menyerahkan asset kepada Turut Tergugat II sesuai yang tercantum diatas dengan kondisi apa adanya tanpa merubah dan mengurangi kondisi asset tersebut saat diserah terimakan;
  - c. Bahwa dana hasil lelang yang ada di rekening Tergugat II sebesar Rp. 77.600.000,- (tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) diserahkan kepada Penggugat sesaat setelah perjanjian ini di tanda tangani dan dilakukan serah terima kunci;
  - d. Bahwa atas proses penyerahan asset, Penggugat tidak akan melakukan tuntutan hukum baik pidana maupun perdata kepada Turut Tergugat II, Tergugat II sebagai pemilik rekening dan PT. Bank Muamalat, Tbk. (Tergugat IV) di kemudian hari.
2. Bahwa pada hari Jumat 15 Desember 2023 Penggugat telah menyetujui dan menandatangani Surat Pernyataan dan Berita Acara Serah Terima Asset antara Penggugat sebagai Pihak I dengan Turut Tergugat II sebagai Pihak II, yang pada pokoknya menyatakan :
- a. Bahwa Penggugat telah sepakat dan ikhlas menyerahkan dua bidang tanah dan bangunan berupa rumah kost yang beralamat di Jl. Belitung II No. 20, RT. 004, RW. 017, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember dengan SHM No. 01468 / Sumbersari seluas 244 M<sup>2</sup> dan SHM No. 07825 / Sumbersari seluas 185 M<sup>2</sup> kepada Turut Tergugat II sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 517 / 48 / 2023 Tanggal 02 Oktober 2023;
  - b. Bahwa Penggugat dengan sepenuhnya menyerahkan asset kepada Turut Tergugat II sesuai yang tercantum diatas dengan kondisi apa adanya tanpa merubah dan mengurangi kondisi asset tersebut saat diserah terimakan;
  - c. Bahwa Turut tergugat II menyerahkan uang kepada Penggugat sebagai tali asih sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setelah menyerahkan dan keluar dari asset tersebut;

Bahwa berdasarkan penjelasan point 1 dan 2 diatas, sebenarnya perkara *aquo* merupakan perkara yang diada-ada oleh Penggugat dan Penggugat dalam mengajukan perkara *aquo* tidak berdasar, dikarenakan dalam point 1 dan 2 tersebut terbukti Penggugat tidak mempunyai kualitas / tidak berhak untuk mengajukan gugatan *aquo* dikarenakan Penggugat telah secara jelas dan sadar menyetujui penyerahan asset dan sepakat tidak akan melakukan upaya hukum apapun dikemudian hari terhadap perkara *a quo* dikarenakan juga sebagaimana asas perjanjian yang menyatakan bahwa perjanjian

Halaman 41 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku mengikat sebagaimana undang-undang terhadap para pihak sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPERdata, sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya majelis hakim menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Nietontvankelijik Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat dalam poin 17 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa dengan menjadikan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan agar dihukum tunduk pada putusan atas perkara *aquo*, sehingga dengan dijadikannya Turut Tergugat II sebagai pihak, hal ini menimbulkan kerugian kepada Turut Tergugat II baik kerugian materiil maupun immateriil;

## DALAM REKONVENSIS:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonvensi;
2. Bahwa Turut Tergugat II dalam kedudukannya sekarang sebagai penggugat rekonvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap penggugat konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai tergugat rekonvensi;
3. Bahwa dengan digugatnya penggugat rekonvensi, maka penggugat rekonvensi mengalami kerugian materiil dan immateril. Nama baik penggugat rekonvensi menjadi tercemar dikarenakan adanya gugatan perbuatan melanggar hukum, disamping itu penggugat rekonvensi telah mengalami kerugian waktu, biaya, tenaga dan pikiran karena fokus dengan perkara yang sedang berjalan ini sehingga meninggalkan kegiatan usahanya, ditambah lagi bukan tanpa alasan penggugat rekonvensi meminta Rekonvensi ini, dikarenakan dalam hal ini dengan dijadikannya penggugat rekonvensi sebagai Pihak dalam gugatan *aquo*;
4. Bahwa jika diperinci kerugian yang dialami penggugat rekonvensi adalah sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiil : dengan dijadikannya penggugat rekonvensi sebagai pihak, maka untuk melindungi hak – hak penggugat rekonvensi dalam hal ini menggunakan Jasa Penasehat Hukum, biaya penggugat rekonvensi menghadiri persidangan apabila ditotal keseluruhan sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)**;
  - b. Kerugian Immateril : berupa tercemarnya nama baik penggugat rekonvensi sebagai pihak dan dengan adanya gugatan *aquo* menjadikan

Halaman 42 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pikiran penggugat rekonsensi harus terbagi, apabila kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);**

5. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus tergugat rekonsensi tidak bersedia atau lalai melaksanakan keputusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat rekonsensi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai tergugat rekonsensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas penggugat rekonsensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan seluruh eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II ;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*);
3. Menjatuhkan putusan sela dikarenakan gugatan penggugat tidak layak;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Membebankan penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

## DALAM REKONSENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat rekonsensi / Turut Tergugat Konvensi II untuk seluruhnya;
2. menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar kerugian materiil sebesar **Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)** Secara tunai, kontan, dan sekaligus kepada Turut Tergugat Konvensi II;
3. menghukum Tergugat rekonsensi / Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian imateriil sebesar **Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);**
4. Menghukum tergugat rekovensi / Penggugat Konvensi untuk membayar dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- setiap hari secara tunai, jika tergugat rekovensi / Penggugat Konvensi tidak bersedia atau lalai menjalankan

Halaman 43 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga tergugat rekovensi melaksanakan putusan ini dengan baik, seketika dan sempurna;

5. Menghukum tergugat rekovensi / Penggugat Konvensi untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*), terima kasih;

Menimbang, Bahwa Jawaban Kuasa Turut Tergugat III sebagai berikut:

## I. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak semua dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa dalil-dalil atau alasan-alasan lain dari Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat III, mohon dianggap dibantah dan disangkal seluruhnya;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku Turut Tergugat III adalah Pejabat administratif yang TUPOKSInya dalam proses penerbitan sertipikat adalah sebatas mencatat surat/dokumen/akta yang diajukan oleh pemohon berdasarkan asas pemerintahan yang baik;
4. Bahwa Turut Tergugat III melaksanakan kegiatan Adminsitrasi Pertanahan untuk pemindahan hak dengan lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana ketentuan Pasal 41 ayat 1 berbunyi "Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang " jo.Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH dalam ketetntuan pasal 1 ayat 4 berbunyi : " Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan ayat 5 berbunyi :  
" Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT "  
5. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor Milik No.7825/Kelurahan Sumbersari dan sertipikat Hak Milik Nomor 1468/Kelurahan Sumbersari pada buku tanah Turut Tergugat III terdapat catatan pembebanan Sertipikat Hak Tanggungan (Pertama) No. 1447/2012 yang dibuat oleh PPAT Budi Kartika Ningsih, S.H. Notaris di Jember (Tergugat I) tanggal 2 Maret 2012 Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 110/02/JBR/III/2012 dengan pembebanan hutang sebesar Rp. 977.500.000,- pada PT. Bank Muamalat Indonesia (Tergugat IV);

Halaman 44 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Turut Tergugat III dalam melakukan pemindahan hak dengan lelang sertipikat obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No.7825/Kelurahan Sumbersari dan sertipikat Hak Milik Nomor 1468/Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember dengan alas hak berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor 517/48/2023 tanggal 02-10-2023 yang dibuat oleh Turut Tergugat I yang mana hal tersebut telah terpenuhi secara administrasi pertanahan;
7. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 517/48/2023 tanggal 02-10-2023, maka Turut Tergugat III melakukan pemindahan hak atas hak Milik Nomor 7825/Kelurahan Sumbersari dan Hak Milik Nomor 1468/Kelurahan Sumbersari semula Keduanya tercatat atas nama Tergugat II berpindah haknya menjadi milik Turut Tergugat II;
8. Bahwa Turut Tergugat III tidak mengetahui dalil Penggugat pada pokok permasalahan terjadinya gugatan adalah asal mulanya adanya Perikatan Jual Beli nomor 17/2013 tertanggal 07 Juni 2013 yang dibuat oleh Tergugat I kemudian dijadikan dasar adanya pengalihan pembayaran angsuran KPR semula dari Tergugat II selaku pemegang Hak Sertipikat Nomor 7825/Kelurahan Sumbersari dan Hak Milik Nomor 1468/Kelurahan Sumbersari kepada Penggugat;
9. Bahwa Turut Tergugat III akan tunduk terhadap segala keputusan dari majelis hakim perkara *a quo*;

## II. PETITUM

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, Turut Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a qua* untuk menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

- Menerima Jawaban Turut Tergugat III untuk seluruhnya ;
- Menghukum, membebankan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;
- Atau apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Demikian Jawaban Pertama Turut Tergugat III, atas perkenan Majelis Hakim diucapkan terima kasih;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban para Tergugat dan Para Turut Tergugat diatas, Kuasa Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 02 Mei 2024 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya;

Halaman 45 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr

### 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

Menimbang, bahwa atas replik yang diajukan oleh Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat III telah pula mengajukan duplik tertanggal 8 Mei 2024 yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya kwitansi pelunasan pembelian Kost di Jalan Belitung II No, 20 Jember tanggal 12 Juli 2013, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 17/2013 tertanggal 07 Juni 2013, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Surat Kuasa Menjual Nomor : 18/2013 tertanggal 17 Juni 2013, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 7825/Kelurahan Sumbersari tertanggal 12 Juni 1986 atas nama Teguh Yuwono Prasetyo, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1468/Kelurahan Sumbersari tertanggal 06 Juni 1986 atas nama Teguh Yuwono Prasetyo, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy print out mutasi rekening koran dari PT. Bank Muamalat Indobesia, Tbk atas nama Drs. Akhmad Hariadi, M.Si, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Kronologis terjadinya Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 7 dan Surat Kuasa Menjual Nomor : 18 tertanggal 09 November 2023, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan bukti-bukti serta penjelasan atas pemindah bukuan dana dari rekening atas nama Drs. Akhmad Hariadi, M.Si ke PT. Bank Muamalat Indobesia, Tbk Cabang Jember tertanggal 09 November 2023, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya surat tanggapan atas permohonan serta penjelasan atas pemindah bukuan dana dari rekening atas nama Drs. Akhmad Hariadi, M.Si tertanggal 22 November 2023, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pelaporan/Pengaduan atas Tindakan yang dilakukan oleh Kepala Cabang Jember PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk No. 28/KPBH/XI/Jr/2023 tanggal 16 November 2023, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanggapan dari OJK Jember Nomor : SR-28/KO.1403/2023 tanggal 29 November 2023, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanggapan atas Surat Pelaporan/Pengaduan Nomor : 488/R/KC JEMBER-SRT/XII/2023 tanggal 21 Desember 2023, diberi tanda bukti P-12;

Halaman 46 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Pemindahbukuan Dana dari rekening atas nama Drs. Akhmad Hariadi, M.Si. ke rekening angsuran debitur/nasabah KPR atas nama Teguh Yuwono Prasetyo Nomor : 14/KPBH/XII/Jr/2023 tanggal 27 Desember 2023, diberi tanda bukti P-13;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat Penggugat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-5 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya dan bukti P-6 berupa fotocopy dari print out tidak dapat diperlihatkan aslinya dimuka persidangan;

Atas bukti surat yang diajukan oleh Penggugat diatas, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi dalam perkara a quo;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 17 tanggal 07 Juni 2013, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kuasa Menjual Nomor 18 tanggal 07 Juni 2013, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 7825/Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember atas nama TEGUH YUWONO PRASETYO, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 1468/Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember atas nama TEGUH YUWONO PRASETYO, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama TEGUH YUWONO PRASETYO, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama DANJAR PUTRI SUSANTY, diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga (KK) No. 3509211904110001 atas nama TEGUH YUWONO PRASETYO, diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotocopy dari fotocopy Kutipan Akta Nikah Nomor 877/69/XII/2007 tanggal 22 Desember 2007 antara TEGUH YUWONO PRASETYO dengan DANJAR PUTRI SUSANTY, diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Drs. AKHMAD HARIADI M.Si, diberi tanda bukti T.I-9;
10. Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga (KK) No. 3509192909052480 atas nama AKHMAD HARIADI, diberi tanda bukti T.I-10;

Halaman 47 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama UMI KHAFSAH, diberi tanda bukti T.I-11;
12. Fotocopy dari fotocopy Kutipan Akta Nikah Nomor 1070/II/82 tanggal 11 Februari 1982 antara A. HARIADI dengan UMI KHAFSAH, diberi tanda bukti T.I-12;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat Kuasa Tergugat I tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama TEGUH YUWONO PRASETYO, diberi tanda bukti T-II-III-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Tanda Penduduk (KTP) atas nama DANJAR PUTRI SUSANTY, diberi tanda bukti T-II-III-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Bukti Transaksi Pindah Buku dari Rekening Nomor 7310022118 TEGUH YUWONO PRASETYO kepada Rekening Nomor 7310065915 atas nama AKHMAD HARIADI, diberi tanda bukti T-II-III-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan dan Berita Acara Serah Terima Kunci Asset pada tanggal 01 November 2023, diberi tanda bukti T-II-III-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Foto Serah Terima kunci dari Penggugat kepada Kuasa Turut Tergugat II disaksikan oleh Tergugat II, diberi tanda bukti T-II-III-5

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat IV untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan iB Hunian Syariah Muamalat Kongsi dan Wa'd Murabahah Nomor 316/OL/IB/BMI-JBR/5/X/11 tanggal 04 Oktober 2011, diberi tanda bukti T.IV-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 20/2011 tanggal 10 Oktober 2011, diberi tanda bukti T.IV-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Akad Ijarah No. 21/2011 tanggal 10 Oktober 2011, diberi tanda bukti T.IV-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1468 atas nama TEGUH YUWONO PRASETYO, diberi tanda bukti T.IV-4;

Halaman 48 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 7825 atas nama TEGUH YUWONO PRASETYO, diberi tanda bukti T.IV-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 110/02/SBR/III/2012, tanggal 2 Maret 2012, diberi tanda bukti T.IV-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No, 1447/2012 tanggal 16 Mei 2012, diberi tanda bukti T.IV-7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan pelunasan dipercepat yang pernah diajukan oleh Penggugat pada tanggal 02 Maret 2018, diberi tanda bukti T.IV-8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Restruktur yang diajukan oleh TEGUH YUWONO PRASETYO tertanggal 09 Agustus 2018, diberi tanda bukti T.IV-9;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Formulir Permohonan Fasilitas Standing Instruction pemindah bukuan angsuran yang ditandatangani oleh Penggugat tertanggal 20 September 2018, diberi tanda bukti T.IV-10;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Pembiayaan No: 55/BMI-JBR/IX/2018 tanggal 13 September 2018, diberi tanda bukti T.IV-11;
12. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Penyerahan Proses Pra Lelang Jaminan Pembiayaan dan Kesempatan untuk Penyelesaian seluruh Kewajiban Pembiayaan Nomor: 705/Div.Muamalat/BLT.SBY/VIII/2019 tanggal 02 Agustus 2019, diberi tanda bukti T.IV-12;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan kesanggupan pembayaran kewajiban/tunggakan tertanggal 12 Agustus 2019, diberi tanda bukti T.IV-13;
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Pembiayaan No: 0016/KC JEMBER-OL/IX/2019 tanggal 20 September 2019, diberi tanda bukti T.IV-14;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Restruktur yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 15 Maret 2021, diberi tanda bukti T.IV-15;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Restruktur yang diajukan oleh TEGUH YUWONO PRASETYO bulan April 2021, diberi tanda bukti T.IV-16;
17. Fotocopy sesuai dengan aslinya Formulir Permohonan Fasilitas Pindah Buku/Standing Instruction tertanggal 27 April 2021, diberi tanda bukti T.IV-17;

Halaman 49 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Pembiayaan No: 006/BMI/JBR/SP3/IV/2021 tanggal 28 April 2021, diberi tanda bukti T.IV-18;
19. Fotocopy dari fotocopy Surat Nomor: 14256/B/RCM-SRT/X/2021 tanggal 26 Oktober 2021, diberi tanda bukti T.IV-19;
20. Fotocopy dari fotocopy Surat Nomor: 16091/B/RCM-SRT/XI/2021 tanggal 15 November 2021, diberi tanda bukti T.IV-20;
21. Fotocopy dari fotocopy Surat Nomor: 11448/B/RCM-SRT/III/2022 tanggal 31 Maret 2022, diberi tanda bukti T.IV-21;
22. Fotocopy dari fotocopy Surat Nomor: 29089/B/RCM-SRT/VIII/2022 tanggal 26 Agustus 2022, diberi tanda bukti T.IV-22;
23. Fotocopy dari fotocopy Berita Acara Penyelesaian Kewajiban Nasabah tanggal 27 September 2022, diberi tanda bukti T.IV-23;
24. Fotocopy dari fotocopy Surat Nomor: 339.A/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2023 tanggal 31 Agustus 2023, diberi tanda bukti T.IV-24;
25. Fotocopy dari fotocopy Surat Nomor: 339.B/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2023 tanggal 31 Agustus 2023, diberi tanda bukti T.IV-25;
26. Fotocopy dari fotocopy Surat Nomor: 339.C/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2023 tanggal 31 Agustus 2023, diberi tanda bukti T.IV-26;
27. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan dan Berita Acara Serah Terima Kunci Aset tanggal 01 November 2023, diberi tanda bukti T.IV-27;
28. Fotocopy dari fotocopy Slip Transfer Application tanggal 01 November 2023, diberi tanda bukti T.IV-28;
29. Fotocopy dari print out Slip Transaksi Pindah Buku tanggal 01 November 2023, diberi tanda bukti T.IV-29;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat Kuasa Tergugat IV tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.IV-4, T.IV-5, T.IV-6, T.IV-7, T.IV-12, T.IV-19, T.IV-20, T.IV-21, T.IV-22, T.IV-23, T.IV-24, T.IV-25, T.IV-26, T.IV-27 berupa fotocopy dari fotocopy sedangkan bukti T.IV-29 berupa fotocopy dari printout tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Risalah Lelang No. 517/48/2023 tanggal 2 Oktober 2023, diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Nomor 321/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2023 tanggal 21 Agustus 2023, diberi tanda bukti TT.I-2;

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1234/KNL.1004/2023 tanggal 29 Agustus 2023, diberi tanda bukti TT.I-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 01468/Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember atas nama TEGUH YUWONO PRASETYO, diberi tanda bukti TT.I-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 07825/Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember atas nama TEGUH YUWONO PRASETYO, diberi tanda bukti TT.I-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 254434/2023 tanggal 25 September 2023, diberi tanda bukti TT.I-6;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 254442/2023 tanggal 25 September 2023, diberi tanda bukti TT.I-7;
8. Fotocopy dari fotocopy Surat Nomor: 339.A/R/KC JEMBER-SRT/VIII/2023 tanggal 31 Agustus 2023, diberi tanda bukti TT.I-8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 31 Agustus 2023, diberi tanda bukti TT.I-9;
10. Fotocopy dari fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Radar Jember tanggal 15 September 2023, diberi tanda bukti TT.I-10

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat Kuasa Turut Tergugat I tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.I-4, TT.I-5 dan TT.I-8 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Tanda Penduduk (KTP) atas nama LULUK FARIDA, diberi tanda bukti TT.II-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan dan Berita Acara Serah Terima Kunci Asset tanggal 01 November 2023, diberi tanda bukti TT.II-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan dan Berita Acara Serah Terima Asset tanggal 15 Desember 2023, diberi tanda bukti TT.II-3;
4. Fotocopy dari foto serah terima kunci dari Penggugat kepada Kuasa Turut Tergugat II disaksikan oleh Tergugat II, diberi tanda bukti TT.II-4;
5. Fotocopy dari foto Penggugat dengan pihak Tergugat IV, diberi tanda bukti TT.II-5;
6. Fotocopy dari Foto Bersama antara Kuasa Penggugat Kuasa Turut Tergugat II disaksikan oleh Tergugat II, diberi tanda bukti TT.II-6;

Halaman 51 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat Kuasa Turut Tergugat II tersebut diatas bermeterai cukup, dan telah dicocokkan berupa fotocopy dari fotocopy, tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Notariil Kuasa Menjual No.126/2011 tanggal 30 September 2011, diberi tanda bukti TT.III-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 677/02/SBR/X/2011 tanggal 10 Oktober 2011, diberi tanda bukti TT.III-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 678/02/SBR/X/2011 tanggal 10 Oktober 2011, diberi tanda bukti TT.III-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kutipan Risalah Lelang Nomor 517/48/2023 tanggal 02 Ojtober 2023, diberi tanda bukti TT.III-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kwitansi Nomor: KUI-307/KNL.1004/2023 tanggal 04 Oktober 2023, diberi tanda bukti TT.III-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 7825/Sumbersari atas nama LULUK FARIDA, diberi tanda bukti TT.III-6;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1468/Sumbersari atas nama LULUK FARIDA, diberi tanda bukti TT.III-7;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat Kuasa Turut Tergugat III tersebut diatas telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat II, III, dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan saksi yang telah disumpah yang memberikan keterangan pada pokoknya:

1. Saksi **Alfina Devianti Putri** pada pokoknya memberikan keterangan:
  - Bahwa saksi dihadirkan di persidangan karena saksi saat ini tinggal/kost di obyek yang dipermasalahkan;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat;
  - Bahwa saksi kost di Jl. Belitung II No. 20 Jember;
  - Bahwa saksi kost di tempat tersebut sejak bulan Mei 2021 sampai sekarang;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik tempat kost tersebut, saya hanya mengetahui yang mengurus tempat kost tersebut adalah Mbak Fifil karena setiap bulan saya membayar kost kepada Mbak Fifil;
  - Bahwa saksi membayar secara transfer melalui Brimo atas nama Selfiani Fardatus/Mbak Fifi;

Halaman 52 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk biaya kost setiap bulan saksi membayar sebesar Rp 550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa sejak tahun 2021 sampai sekarang saksi membayar sebesar Rp 550.000 (lima ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulan;
- Bahwa jumlah kamar di tempat kost tersebut 21 (dua puluh satu) kamar;
- Bahwa sepengetahuan saksi harga kamar di tempat kos tersebut berbeda-beda tergantung dari luas kamar;
- Bahwa saat ini kamar-kamar di tempat kost tersebut terisi penuh;
- Bahwa sepengetahuan saksi Mbak Fifil adalah anak dari Penggugat;
- Bahwa Mbak Fifil tinggal di rumah yang berdekatan dengan tempat kost dan masih dalam satu pagar/satu area;
- Bahwa saat ini Mbak Fifil tidak tinggal di tempat kost lagi;
- Bahwa yang menempati atau mengelola tempat kost tersebut saat ini adalah Bu Luluk/Turut Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan saksi sejak bulan Januari 2024, karena saksi terakhir membayar kost kepada Mbak Fifil bulan Desember 2023 dan sejak bulan Januari 2024 sampai sekarang membayar kepada Bu Luluk;
- Bahwa saksi membayar melalui m banking;
- Bahwa sejak Januari 2024 saksi membayar kost kepada Turut Tergugat II karena ada pemberitahuan dari Mbak Fifil dan saksi mengikuti arahan Mbak Fifil tersebut.
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi/pengalihan tempat kost tersebut dari Penggugat kepada Turut Tergugat II;
- Bahwa saat terjadi covid-19 pada tahun 2021, sepengetahuan saksi ada beberapa teman kost yang pulang tetapi kadang-kadang tetap datang untuk membersihkan kamar, sedangkan saksi tetap tinggal di tempat kost karena saksi sedang mengerjakan skripsi;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saat pulang karena covid-19 para penghuni kost tetap membayar uang kost setiap bulannya, tetapi saksi tetap membayar karena saksi tetap tinggal di kost tersebut;
- Bahwa rumah yang dulunya ditinggali oleh Mbak Fifil saat ini ditempati oleh Bu Luluk/Turut Tergugat II;

Menimbang, Bahwa terhadap bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat II, III, dan Turut Tergugat II tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan objek sengketa dengan melakukan sidang pemeriksaan setempat (**plaatsopnaming**)

Halaman 53 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari Senin, tanggal 10 Juni 2024 dan pada hari Jumat tanggal 28 Juni 2024, di mana hasil Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa perkara aquo selengkapnya termuat dalam Berita Acara hasil sidang pemeriksaan setempat perkara aquo;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat mengajukan kesimpulan tanggal 15 Juli 2024, sebagaimana selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan perkara aquo;

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 akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

### DALAM KONVENSI:

#### Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi dalam perkara a quo, Adapun setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari, dan mencermati eksepsi Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat II, bahwa Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat II pada pokoknya mengajukan eksepsi tentang :

1. Eksepsi Error In Persona (*Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat*);
2. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas Dan Kabur (*Obcuur Libel*);
3. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas / Berhak Untuk Mengajukan Gugatan (*Diskualifikasi / Gemis Aanhoedanigheid*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan Kuasa Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi dalam perkara ini, dimana setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati eksepsi dari Kuasa Tergugat IV pada pokoknya mengajukan Eksepsi Error In Persona (*Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat*) dengan alasan karena Tergugat IV bukanlah Pihak dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013,

Halaman 54 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr

#### 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

ataupun pihak yang memberi ijin atau persetujuan untuk dibuatnya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013 (*Vide: Posita poin ke-4 gugatan Penggugat*) maka secara yuridis Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat IV tentang Eksepsi Error In Persona (*Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat*), Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat bahwa Penggugat dalam perkara a quo khususnya dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1,2, 3 dan 4 pada halaman 3 gugatan Penggugat, dimana isi dari posita gugatan Penggugat pada angka 1,2, 3 dan 4 pada halaman 3 adalah sebagai berikut:

- Angka 1 posita Gugatan Penggugat : Bahwa berawal dari tergugat II (dua) menawarkan kepada penggugat akan menjual tanah beserta bangunan milik tergugat II (dua) yang terletak di Jalan Belitung II nomor. 20, RT:004, RW:017, Kelurahan Sumpersari, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember, yang akhirnya penggugat menyetujui untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dengan harga Rp 275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Angka 2 posita Gugatan Penggugat : Bahwa atas kesepakatan tersebut, penggugat dan tergugat sepakat untuk membuat jual beli di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu yaitu tergugat I (satu) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Jember;
- Angka 2 posita Gugatan Penggugat : Bahwa sebelum penggugat menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu tergugat I (satu), tergugat II (dua) sudah terlebih dahulu untuk menghadap tergugat I (satu) akan rencana jual beli yang akan dilakukan dihadapan tergugat I (satu) tersebut, dan tergugat II (dua) memberitahukan kepada penggugat, bahwa penggugat tinggal tanda tangan, atas Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut tanpa dihadiri oleh tergugat II (dua), tergugat III (tiga) dan tergugat IV (empat) selaku pemegang hak tanggungan pada saat penandatanganan;
- Angka 3 posita Gugatan Penggugat: Bahwa sebelum penggugat menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu tergugat I (satu), tergugat II (dua) sudah terlebih dahulu untuk menghadap tergugat I (satu) akan rencana jual beli yang akan dilakukan dihadapan tergugat I (satu) tersebut, dan tergugat II (dua) memberitahukan kepada penggugat, bahwa penggugat tinggal tanda tangan, atas Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut

Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa dihadiri oleh tergugat II (dua), tergugat III (tiga) dan tergugat IV (empat) selaku pemegang hak tanggungan pada saat penandatanganan;

- Angka 4 posita Gugatan Penggugat : Bahwa ternyata yang ditandatangani di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu tergugat I (satu) adalah Perjanjian Ikatan Jual Beli. sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 / 2013. tertanggal 07 Juni 2013. antara penggugat selaku pembeli, dengan tergugat II (dua) dan tergugat III (tiga) selaku penjual, dengan tanpa persetujuan dari tergugat IV (empat) dengan obyek jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan, yang terletak di Jalan Belitung II nomor. 20 RT: 004, RW: 017, Kelurahan Sumpersari, Kecamatan Sumpersari, Kabupaten Jember, yaitu :

- a) Tanah beserta bangunan yang ada di atasnya seluas 185 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik nomor : 7825/Kelurahan Sumpersari tertanggal 12 Juni 1986, Surat ukur tertanggal 22 April 2008 nomor 00101/Sumpersari/2008, tercantum atas nama Teguh Yuwono Prasetyo, dalam perkara a quo sebagai tergugat II (dua);

- b) Tanah beserta bangunan yang ada di atasnya seluas 244 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh empat meter persegi), Sertifikat Hak Milik nomor : 1468/Kelurahan Sumpersari tertanggal 06 Juni 1986, Gambar situasi tertanggal 16 Oktober 1986 nomor 2589/1986, tercantum atas nama Teguh Yuwono Prasetyo dalam perkara a quo sebagai tergugat II (dua);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati Gugatan Penggugat tersebut serta mencermati Bukti surat yang diajukan oleh Penggugat khususnya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013 (vide Bukti P-2) pada pokoknya Penggugat menguraikan bahwa Penggugat telah melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013, antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, dihadapan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat angka 4 (empat) yang berbunyi bahwa *".....sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 17 / 2013. tertanggal 07 Juni 2013. antara penggugat selaku pembeli, dengan tergugat II (dua) dan tergugat III (tiga) selaku penjual, dengan tanpa persetujuan dari tergugat IV (empat) dengan obyek jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan, yang terletak di Jalan Belitung II nomor. 20 RT: 004, RW: 017, Kelurahan Sumpersari, Kecamatan*

Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Sumbersari, Kabupaten Jember.....*” diketahui bahwa Tergugat IV bukan termasuk Pihak dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013, karena Tergugat IV merupakan pihak yang tidak memberi ijin atau persetujuan untuk dibuatnya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah memperhatikan dalil posita gugatan Penggugat secara faktanya bahwa Tergugat IV bukan merupakan Pihak yang memberi ijin atau persetujuan untuk dibuatnya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, oleh karenanya Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum dengan dengan Penggugat, oleh karena Tergugat IV bukanlah pihak dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor. 17 tahun 2013, tanggal 7 Juni 2013, serta tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, baik langsung ataupun tidak langsung, maka penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan untuk menarik pihak Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Jember sebagai Pihak Tergugat IV, berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang ditujukan terhadap Tergugat IV salah alamat (*error in subjecto*);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV dan gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang ditujukan terhadap Tergugat IV salah alamat (*error in subjecto*), maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah termasuk gugatan *error in persona* dengan alasan sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat IV yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah sebagai gugatan Penggugat *error in persona* adalah beralasan hukum dinyatakan diterima;

## **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, terhadap eksepsi Tergugat IV tentang gugatan Penggugat adalah gugatan *error in persona*, dengan pertimbangan bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV dan gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang ditujukan terhadap Tergugat IV salah alamat (*error in subjecto*) sehingga gugatan Penggugat *error in persona* adalah beralasan hukum dinyatakan diterima sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat *error in persona*, maka majelis hakim tidak akan masuk atau mempertimbangkan lagi pertimbangan pokok perkara gugatan perkara aquo, sehingga dengan demikian dalam pertimbangan

Halaman 57 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara Majelis Hakim menyatakan gugatan dari Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***) untuk seluruhnya;

## DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat Konvensi II adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat Konvensi II, maka Majelis Hakim akan membahas mengenai gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa meskipun dalam undang-undang tidak mengatur syarat koneksitas antara gugatan rekonvensi dengan gugatan konvensi namun secara teori dan dalam praktek peradilan lebih cenderung menerapkan adanya pertautan hubungan. Gugatan rekonvensi baru dianggap sah dan dapat diterima (*admissible*) untuk diakumulasi dengan gugatan konvensi apabila terpenuhi syarat:

1. Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonvensi;
2. Terdapat hubungan pertautan yang sangat erat (*innerlijke samen hangen*) sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam suatu proses dan putusan;

(Lihat dan Bandingkan: M. Yahya Harahap, 2006, ***Hukum Acara Perdata***, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, Halaman 475 dan M. Yahya Harahap, 1996, ***Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi***, Penerbit: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Halaman 163);

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat Konvensi II memiliki faktor pertautan mengenai dasar hukum, relevansi peristiwa, dan hubungan pertautannya (*innerlijke samen hangen*) dengan gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga gugatan rekonvensi yang demikian dianggap sah dan dapat diterima (*admissible*) diakumulasi dengan gugatan konvensi tersebut;

Menimbang, bahwa adanya akumulasi antara gugatan rekonvensi dengan gugatan konvensi yang demikian menjadikan pertimbangan dalam gugatan konvensi dapat diberlakukan secara *mutatis mutandis* dalam pertimbangan dalam gugatan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya Majelis Hakim menyatakan gugatan konvensi dari Penggugat tidak dapat

Halaman 58 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr

### 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

diterima untuk seluruhnya, sehingga karena gugatan reconvensi ini berkait dan berhubungan erat dengan gugatan konvensi maka Majelis Hakim akan mengambil alih seluruh penilaian dalam gugatan konvensi ke dalam gugatan reconvensi secara *mutatis mutandis* disesuaikan dengan sifat kebalikan (*inversi*) atau dari posisi Penggugat dengan Tergugat dalam gugatan konvensi dengan dalam gugatan reconvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas oleh karena gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka gugatan reconvensi dari Para Penggugat Reconvensi/Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat Konvensi II secara logis dan rasional berdasarkan hukum menjadi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya karena kedua gugatan tersebut memiliki keterkaitan satu sama lainnya dengan demikian maka Majelis Hakim menyatakan gugatan dari Para Penggugat Reconvensi/Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat Konvensi II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas karena Dalam Konvensi ternyata gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya, oleh karena gugatan awalnya dalam perkara ini adalah gugatan konvensi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi maka dengan demikian Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi adalah sebagai pihak yang harus membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam **Herzien Inlandsch Reglement** (HIR) serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

#### Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat IV tentang gugatan *eror in persona* ;

#### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI:

Halaman 59 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr

#### 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

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat Konvensi II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.717.000,- (dua juta tujuh ratus tujuh belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Kamis tanggal 8 Agustus 2024 oleh kami, Aryo Widiatmoko, S.H sebagai Hakim Ketua, Totok Yanuarto, S.H, M.H. dan Amran S. Herman, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr tanggal 01 Maret 2024, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 26 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Aryo Widiatmoko, S.H sebagai Hakim Ketua, Amran S. Herman, S.H., M.H dan I Gusti Ngurah Taruna W, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr tanggal 06 Agustus 2024, dengan dibantu Nurdiana Apriastuti, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jember dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Amran S. Herman, S.H., M.H.

Aryo Widiatmoko, S.H.

I Gusti Ngurah Taruna W, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nurdiana Apriastuti, S.H., M.H

Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Jmr

### 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)



**Perincian biaya :**

1. Pendaftaran .....	Rp. 30.000,-
2. Proses.....	Rp. 150.000,-
3. PNBP .....	Rp. 100.000,-
4. Pengiriman Surat .....	Rp. 6.000,-
5. Panggilan .....	Rp. 286.000,-
6. Pemeriksaan setempat.....	Rp. 2.000.000,-
7. Materai Putusan.....	Rp. 10.000,-
8. Redaksi Putusan.....	Rp. 10.000,-
9. Biaya sumpah .....	Rp. 125.000,-
Jumlah .....	Rp. 2.717.000,-

(dua juta tujuh ratus tujuh belas ribu rupiah);