



**PUTUSAN**

**Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Plg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**Andi Darmawan Bin H Syarifuddin Maskur**, tempat/tanggal lahir : Palembang, 3 Agustus 1975, NIK : 1671080308750009, pekerjaan : Wiraswasta, alamat : Jalan Arjuna II Komplek Multi Wahana Blok J No. 16 RT 011 RW 026 Kelurahan Sako, Kecamatan Sako. Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Rudi Hartono, S.H. Advokat pada Kantor Hukum **"Poging Law (Rudi Hartono & sobat)"** yang beralamat di Jalan Jenderal Bambang Utoyo Ramah Kasih I RT 09 RW 03 No. 904 Kelurahan Duku, Kecamatan Ilir Timur Tiga, Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2023, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang No. 1442/SK 2023/PN PLG pada tanggal 28 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**L a w a n :**

- 1. M Machmud** yang beralamat di Kenten Permai Blok D1 No.19 RT 020 RW 004 Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
- 2. Leni Marlina** yang beralamat di Jln Sederhana I No.37 RT 16 RW 5 Kecamatan Kemuning, Kota Palembang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

**PENGADILAN NEGERI** tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak dipersidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 28 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Palembang pada tanggal 28 Agustus 2023 dengan Nomor Register 187/Pdt.G/2023/PN. Plg. sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan hukum atau dalil-dalil diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat atas nama Andi Darmawan telah membeli 2 buah rumah (town house 1-2) yang beralamat di Jln Seduduk Putih I Kelurahan Delapan Ilir Kecamatan Ilir Timur Dua Kota Palembang secara tunai (cash) dari saudara M Machmud yang beralamat di Kenten Permai Blok D1 No. 19 RT 020 RW 004 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang pada tanggal 31 Mei 2021 dengan biaya yang telah dikeluarkan sekitar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
2. Bahwa town house 1-2 di seduduk putih dibeli oleh Andi Darmawan dari M Machmud berdasarkan SHM No. 12086-12087 masih atas nama Ny Djamilah yang beralamat di Jln R Sukanto RT 22 No. 1338 Kota Palembang.
3. Bahwa pada saat sebelum pembayaran town house tersebut telah disurvei oleh pemberi kuasa dalam keadaan kosong (tidak ada yang nempatinnya) dan selanjutnya dilakukan pembayaran oleh pemberi kuasa kepada saudara M Machmud yang beralamat di Kenten Permai Blok D1 No. 19 RT 020 RW 004 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang.
4. Bahwa selanjutnya pemberi kuasa membalik nama menjadi atas nama Andi Darmawan yang sebelumnya atas nama Ny Djamilah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 12086 dan 12087 melalui Kantor Notaris Dian Saraswati SH yang beralamat di Jln Aiptu KS Tubun No. 19 E Palembang dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang di Jln Kapten A Rivai No. 99 Kelurahan Dua Puluh Ilir D I Kecamatan Ilir Barat Satu Kota Palembang.
5. Bahwa SHM Nomor : 12086 dan 12087 atas nama Andi Darmawan selanjutnya menjadi jaminan di Bank CIMB Niaga Cabang Palembang Sudirman yang beralamat di Jln Jenderal Sudirman No. 132 B Palembang sampai saat ini melalui Kantor Notaris Dian Saraswati SH yang beralamat di Jln Aiptu KS Tubun No. 19 E Palembang.
6. Bahwa betapa kagetnya pemberi kuasa ketika datang ke lokasi 2 buah rumah (town house 1-2) yang beralamat di Jln Seduduk Putih I Kelurahan Delapan Ilir Kecamatan Ilir Timur Dua Kota Palembang pada tanggal 26 Oktober 2021 melihat obyek perkara sedang dilakukan

Halaman 2 dari 26 Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Plg

#### 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)



renovasi/pembangunan oleh atas nama Leni Marlina yang beralamat di Jln Sederhana I No.37 RT 16 RW 5 Kecamatan Kemuning Kota Palembang.

7. Bahwa selanjutnya pemberi kuasa dan kuasa hukum melakukan konfirmasi dengan M Machmud sehubungan dengan yang merenovasi atau melakukan pembangunan terhadap town house tersebut atas nama Leni Marlina yang beralamat di Jln Sederhana I No.37 RT 16 RW 5 Kecamatan Kemuning Kota Palembang namun tidak didapatkan kesepakatan yang baik.

8. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2022 telah dilakukan pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor : 12086 dan 12087 oleh Mr Soki SH MH dan Rekan No. PB.002/KH-IP/II/2022 selaku kuasa hukum atas nama Leni Marlina pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang.

9. Bahwa menurut pasal 1365 KUHPerdata berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut "*, dikarenakan akibat yang dilakukan oleh tergugat tersebut jelas-jelas secara hukum telah merugikan nama baik dan harkat martabat, sehingga penggugat telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Secara Materiil

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat mengakibatkan kerugian materiil kurang lebih sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

b. Kerugian Immateriil

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat telah mengganggu tenaga, pikiran dan waktu serta keberlangsungan aktivitas kehidupan penggugat sehingga mengalami kerugian immateriil yang tidak ternilai harganya, maka penggugat hanya membebaskan kerugian immateriil kepada tergugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).



10. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh tergugat dan turut tergugat merupakan perbuatan melawan hukum serta memenuhi unsur-unsur didalam pasal 1365 KUHPerdara berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*.

11. Bahwa akhirnya pemberi kuasa dan kuasa hukum mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum tersebut untuk penyelesaiannya di Kantor Pengadilan Negeri Palembang Klas 1-A Khusus.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian atau dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam posita di atas, penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Palembang Klas 1-A Khusus melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang Klas 1-A Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dengan amar putusannya sebagai berikut :

#### PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa penggugat atas nama Andi Darmawan sebagai pemilik yang sah secara hukum atas 2 buah rumah (town House 1-2) tersebut.
3. Menyatakan tergugat dan turut tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan membayar kerugian immateriil kepada penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah).
5. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari atas kelalaian menjalankan putusan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan dilaksanakannya putusan tersebut.
6. Memerintahkan kepada turut tergugat untuk mengosongkan obyek perkara (2 buah rumah/town house).
7. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali.
8. Menghukum tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, telah datang menghadap :

- Untuk Penggugat hadir Kuasanya;
- Untuk Tergugat hadir Kuasanya H. Hedy Fitri Nata, S.H., Advokat pada Kantor Advokat & Pengacara **H. Hedy Fitri Nata, S.H.**, yang beralamat di Jalan Sukarejo Samping Mesjid Nurul Iman RT 04 RW 02 Kelurahan 8 Ilir Kecamatan Ilir Timur III, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 September 2023, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang No. 1557/SK 2023/PN PLG pada tanggal 12 September 2023;
- Untuk Turut Tergugat, hadir Kuasanya Mr. Soki, S.H., M.H., Dan Rekan, Advokat dan Advokat Magang pada Kantor Hukum **MR. SOKI, S.H., M.H & REKAN** yang beralamat di Jalan Residen A. Rozak (Patal-Pusri) No. 33 I/B3, Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 September 2023 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang No. 1638/SK 2023/PN PLG pada tanggal 21 September 2023;

Menimbang, sesuai ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 1 tahun 2016 tentang Mediasi, Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk melakukan / mengupayakan perdamaian melalui Mediasi yang atas persetujuan kedua belah pihak Majelis Hakim telah menunjuk sdr. **Pitriadi, S.H., M.H.** Hakim Pengadilan Negeri Palembang selaku Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa sesuai laporan Hakim Mediator tertanggal 9 Oktober 2023, Mediasi yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak gagal untuk menyepakati penyelesaian sengketa diantara mereka dengan jalan damai;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak mencapai kesepakatan maka kepada Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Halaman 5 dari 26 Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban secara elektronik tertanggal 13 November 2023, yang berbunyi sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM / GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

- Bahwa Penggugat dalam Gugatannya poin ke 1 (satu) menyatakan telah membeli 2 buah Rumah (Town House) yang beralamat di Jalan Seduduk Putih I Kelurahan Delapan Ilir Kecamatan Ilir Timur Dua Kota Palembang secara tunai (cash) dari Tergugat pada tanggal 31 Mei 2021 dengan biaya yang telah dikeluarkan sekitar Rp.2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) adalah tidak benar bahwa fakta hukum yang terjadi adalah Tergugat telah melunasi hutang di Bank BTN Syariah dengan dibantu Penggugat atas tunggakan / kewajiban di BTN Syariah Palembang atas 1 (satu) buah rumah dan sebidang tanah di Jalan Seduduk Putih I Kelurahan Delapan Ilir Kecamatan Ilir Timur Dua Kota Palembang dibayar melalui transfer dari Bank CIMB Niaga ke Bank BTN Syariah setelah dana KPR Penggugat cair pada tanggal 31 Mei 2021 sebesar Rp. 1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah). Bahwa dalam poin ke (2) Gugatan Penggugat mengakui bahwa SHM Nomor 12086 dan SHM No.12087 nama tercantum dalam SHM atas nama NY. DJAMILAH yang beralamat di Jalan R.SUKAMTO RT.22 No.1338 Kota Palembang. Bahwa fakta hukum yang terjadi mengenai Jual Beli 1 (satu) Rumah dan sebidang tanah tersebut antara Penggugat dengan Ny.DJAMILAH dengan Akta Jual Beli dihadapan Notaris DIAN SARASWATI, SH Notaris di Palembang. Bahwa Jelas dalam Gugatan Penggugat kurang Para Pihak. Seharusnya Penggugat juga menggugat Ny. DJAMILAH selaku penjual (Tergugat) atas 1 (satu) buah Unit Rumah Town House dan sebidang tanah serta Notaris DIAN SARASWATI, SH selaku Turut Tergugat dan Pihak Bank CIMB

Halaman 6 dari 26 Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN PIg



Niaga selaku Penjamin seharusnya digugat oleh Penggugat, Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata gugatan penggugat yang tidak lengkap harus tidak diterima Hal ini telah menjadi pendirian **Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan : “Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima.**

Demikian pula bahwa dalam **putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan “Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum di gugat”** sehingga wajar gugatan penggugat harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

## **2. EKSEPSI GUGATAN KABUR (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL)**

**Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur .**

Bahwa dalam gugatan penggugat adalah mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum, bahwa dalam poin ke 9 (Sembilan) Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur pasal 1365 KUH Perdata dengan tidak merinci secara rinci / detail baik kerugian secara Materiil maupun secara Immateriil. Bahwa pasal 1365 KUH Perdata dikenal dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Pembuktian unsur - unsur perbuatan melawan hukum terdiri atas :

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Adanya kerugian; dan
- d. Adanya hubungan sebab akibat antar perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada.

Bahwa didalam Gugatan Penggugat tidak memenuhi Unsur-unsur pasal 1365 KUH Perdata, menurut hukum gugatan penggugat patut untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak diterima.

**Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Onvankleijke verklaard).**

## **II. DALAM POKOK PERKARA**



1. Bahwa Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Tergugat dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil Penggugat pada poin ke 1 (satu) Gugatan Penggugat bahwa yang benar adalah Penggugat telah membeli 2 (dua) buah Rumah Town House yang beralamat di Jalan Seduduk Putih I Kelurahan Delapan Ilir Kecamatan Ilir Timur Dua Kota Palembang secara tunai (cash) dengan Ny.DJAMILAH pada tanggal 31 Mei 2021 dengan Akta Jual Beli dihadapan Notaris DIAN SARASWATI, SH Notaris di Palembang. Bahwa yang benar terjadi Tergugat telah melakukan pelunasan di Bank BTN Syariah Palembang melalui transfer dari Bank CIMB Niaga kepada Bank BTN Syariah sebesar Rp. 1.200.000.000,(satu milyar dua ratus juta rupiah). Bahwa Tergugat hanya selaku menyaksikan saja proses pelunasan dan peralihan sertifikat tersebut kepada Bank CIMB Niaga Cabang Palembang Bahwa biaya sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar) yang telah dikeluarkan oleh Penggugat adalah terlalu melebihi lebihkan dari angka yang sebenarnya.
4. Bahwa poin ke 2 (dua) Gugatan Penggugat patut ditolak , bahwa yang benar adalah Penggugat telah membeli 1(satu) Init buah rumah Town House dan sebidang tanah dari Ny.DJAMILAH yang beralamat di Jalan R.Sukanto RT.22 No.1338 Kota Palembang pada tanggal 31 Mei 2021 dengan akta jual beli di hadapan Notaris DIAN SARASWATI, SH Notaris di Palembang disaksikan oleh Pihak Bank CIMB Niaga selaku Penjamin atas 1 (satu) Rumah Town House dan sebidang tanah sesuai dalam sertifikat. dan Tergugat hanyalah sebagai saksi dalam Akta Jual Beli tersebut.
5. Bahwa benar poin ke 3 Gugatan Penggugat sebelum pembayaran town house oleh Bank CIMB Niaga (selaku Penjamin) telah disurvey dalam keadaan kosong (tidak ada yang menempati) dan selanjutnya dilakukan pembayaran oleh pemberi kuasa melalui Transfer dari Bank CIMB Niaga Palembang kepada Bank BTN Syariah Palembang. Tergugat hanya selaku saksi saja dalam proses tersebut.



6. Bahwa poin ke 4 Gugatan Penggugat adalah benar adanya selanjutnya Pemberi Kuasa membalik nama menjadi atas nama Penggugat yang sebelumnya atas nama Ny.DJAMILAH terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 12086 dan 12087 berdasarkan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Ny.DJAMILAH dihadapan Notaris DIAN SARASWATI Notaris di Palembang yang beralamat diJalan Aiptu KS Tubun No.19 E Palembang dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang.

7. Bahwa benar poin ke 5 Gugatan Penggugat, SHM No.12086 dan 12087 atas nama ANDI DARMAWAN / Penggugat selanjutnya menjadi jaminan di Bank CIMB Niaga Cabang Palembang melalui Kantor Notaris DIAN SARASWATI, SH.

8. Bahwa benar pada poin ke 6 Gugatan penggugat objek perkara pada tanggal 26 Oktober 2021 sedang dilakukan renovasi pembangunan oleh Turut Tergugat, namun renovasi tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Ny.DJAMILAH dan Tergugat atas adanya renovasi tersebut saat ini tergugat sudah melakukan upaya hukum Kasasi kepada Turut Tergugat melalui Pengadilan Negeri Palembang sampai saat ini masih dalam proses Tingkat Kasasi atas Putusan Perkara Nomor 56/Pdt.G/2022/PN.Plg Jo Putusan Banding Nomor Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 119/PDT.2022/PT PLG tanggl 13 Desember 2022.

9. Bahwa benar poin ke 7 Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat telah melakukan konfirmasi kepada Tergugat, namun tergugat sudah menjelaskan bahwa Tergugat sedang melakukan upaya hukum di Tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI sambil menunggu putusan Kasasi yang diajukan Tergugat.

10. Bahwa poin ke 8 Gugatan Penggugat mungkin benar adanya bahwa Tergugat baru mengetahui dari Penggugat bahwa SHM No.12086 dan SHM No.12087 pada tanggal 10 Januari 2022 telah dilakukan pemblokiran oleh Mr.SOKI, SH.MH selaku kuasa hukum Turut Tergugat.

11. Bahwa poin ke 9 dan ke 10 Gugatan Penggugat patut untuk dikesampingkan, karena Gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur pasal 1365 KUH Perdata dengan tidak merinci secara rinci / detail baik kerugian secara Materiil maupun secara Immateriil. Bahwa pasal 1365 KUH Perdata dikenal dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.



Pembuktian unsur - unsur perbuatan melawan hukum terdiri atas :

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Adanya kerugian; dan
- d. Adanya hubungan sebab akibat antar perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada.

Bahwa didalam Gugatan Penggugat tidak memenuhi Unsur-unsur pasal 1365 KUH Perdata, menurut hukum gugatan penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, cukup beralasan dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili menolak untuk seluruhnya dan selanjutnya memutuskan perkara aquo dengan amar sebagai berikut :

#### I. Dalam EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

#### II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan penggugat untuk seluruhnya
- Membebaskan semua biaya-biaya yang dikeluarkan dalam perkara ini kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat telah mengajukan Jawaban secara elektronik tertanggal 15 November 2023, yang berbunyi sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**

Bahwa pada dalil gugatannya Penggugat menarik principal kami saudari **Leni Marlina** selaku **Turut Tergugat** akan tetapi didalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan **Turut Tergugat** sebagai orang yang menguasai objek perkara saat ini kemudian didalam petitum gugatannya Penggugat juga meminta agar Turut Tergugat untuk mengosongkan objek perkara (2 buah rumah/town house). Apabila kita cermati Penggugat telah salah mengkomposisikan **Turut Tergugat** dalam perkara ini dikarenakan apabila Penggugat meminta **Turut Tergugat** untuk melakukan suatu perbuatan haruslah ditarik sebagai **Tergugat bukan Turut Tergugat**, hal ini juga sejalan dengan pendapat **Retnowulan sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori**



dan Praktek” mengatakan **Perbedaan antara Tergugat dan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada putusan Hakim di Pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (Perbuatan).** Dalam pendapatnya lain didalam buku yang sama Retnowulan sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata juga mengatakan **dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan.**

Maka berdasarkan uraian tersebut sudah sangat jelas dan terang Penggugat telah salah dalam menentukan **kapasitas Para Pihak** didalam Perkara ini yang mengakibatkan **Gugatan Penggugat tidak jelas (obscur libel)**, sehingga menjadi patut dinyatakan tidak dapat diterima;

**2. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Bahwa didalam perkara ini Penggugat mendalilkan memiliki 2 buah rumah (Town House) yang didapatkan dengan cara membeli dari Tergugat yang terletak di Jalan Seduduk Putih I kel. Delapan Ilir Kec. Ilir Timur dua Palembang berdarkan **Sertifikat Hak Milik No. 12086-12087 atas nama Ny. Djamilah yang telah dibalik namakan kepada Penggugat.** sementara itu di dalam posisiita Gugatan Penggugat pada angka (5) **SHM No. 12086 dan 12087 tersebut saat ini menjadi Jaminan di Bank CIMB Niaga Cabang Palembang.** maka berdasarkan pernyataan yang dituangkan oleh Penggugat didalam posita Gugatannya tersebut, seharusnya **Penggugat juga menarik Bank CIMB Niaga Cabang Palembang sebagai Pihak dalam perkara ini dikarenakan Bank CIMB Niaga saat ini menguasai objek perkara dalam hal ini Sertifikat Hak Milik No. 12086 dan Sertifikat Hak Milik No. 12087 yang tidak terpisahkan dari Objek perkara didalam perkara aquo.**

Maka dikarenakan Penggugat tidak menarik **Bank CIMB Cabang Palembang** yang nyatanya telah melakukan penguasaan atas **Sertifikat Hak Milik No. 12086 dan Sertifikat Hak Milik No. 12087** yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Objek Perkara mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi **Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**, sehingga patut menurut hukum Gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima;



Bahwa pada bagian lain dari surat gugatannya Penggugat juga menyebut telah melakukan balik nama terhadap **Sertifikat Hak Milik No. 12086** dan **Sertifikat Hak Milik No. 12087** yang merupakan dasar dari Objek perkara dalam perkara ini melalui **Notaris Dian Saraswati, S.H.** oleh karena itu dikarenakan **Notaris Dian Saraswati** juga memiliki kapasitas atau Hubungan Hukum di dalam perkara aquo, seharusnya Penggugat juga menarik **Notaris Dian Saraswati, S.H.** didalam perkara aquo.

**Bahwa dengan tidak ditariknya juga Notaris Dian Saraswati, S.H.** mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi **Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**, sehingga patut menurut hukum Gugatan Penggugat **untuk dinyatakan tidak dapat diterima;**

Berdasarkan dalil-dalil eksepsi diatas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini **untuk mengabulkan eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya dan Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);**

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat mohon agar kiranya dalil-dalil jawaban dalam eksepsi yang telah dikemukakan diatas untuk dijadikan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini, kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya;
3. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka (6) dikarenakan faktanya Turut Tergugat telah terlebih dahulu membeli 2 buah rumah (Town House) yang terletak di Jalan Seduduk Putih I Kel. 8 Ilir Kec. Ilir Timur III Palembang yang menjadi objek perkara dari Tergugat pada tahun 2017 berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Rolly, S.H., M.Kn. senyatanya semenjak tahun 2017 Turut Tergugat telah melakukan penguasaan atas objek perkara tersebut apalagi Penggugat mendalilkan telah mengecek objek perkara pada tahun 2021 yang pada saat itu sudah sangat jelas dan terang Turut Tergugat Telah menguasai objek perkara dengan cara merenovasi rumah tersebut. maka dalil Gugatan Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga patut untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;



4. Bahwa perlu kiranya Penggugat sampaikan pada tahun 2021 objek perkara dalam perkara ini juga **sedang dalam Objek Perkara Gugatan antara Tergugat dan Tergugat di Pengadilan Negeri Palembang** sebagaimana **Register Perkara Nomor : 44/Pdt.G/2020/PN.PLG** yang pada saat itu sedang dalam proses pemeriksaan Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia oleh karena itu sudah sangat jelas dan terang proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat terjadi **dalam status objek perkara**. Maka sudah sangat jelas dan terang dalil Gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa kiranya perlu juga Turut Tergugat sampaikan Tergugat telah melakukan Gugatan Perdata pada Pengadilan Negeri Palembang kepada Turut Tergugat sebanyak 2 Kali, yaitu pada tahun 2020 berdasarkan **Register Perkara No. 44/Pdt.G/2020/PN.PLG yang telah berkekuatan Hukum Tetap** dan pada tahun 2022 berdasarkan **Register Perkara No. 56/Pdt.G/2023/PN.PLG yang sampai saat ini masih dalam proses pemeriksaan Tingkat Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia**. Oleh karena itu sangatlah tidak masuk akal apabila Penggugat tidak mengetahui **Objek Perkara saat ini sedang menjadi objek dalam perkara lain**.
6. Bahwa perlu kiranya Turut Tergugat sampaikan proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat terjadi dikarenakan Tergugat pada saat itu menjadikan sertifikat hak milik tersebut menjadi objek Hak Tanggungan di Bank BTN Syariah Cabang Palembang akan tetapi tidak pernah dilakukan Roya oleh Pihak Bank BTN Syariah terhadap **Sertifikat Hak Milik No. 12086 dan Sertifikat Hak Milik No. 12087** kepada Kantor Pertanahan Kota Palembang.
7. Bahwa terakhir Turut Tergugat juga menyampaikan pada saat ini Tergugat juga telah berstatus sebagai **Tersangka** atas Laporan Polisi yang dilakukan oleh Turut Tergugat atas **Dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan berdasarkan Laporan Polisi No. LPB/826/X/SPKT Polda Sumsel tanggal 10 Oktober 2019 di Kepolisian Daerah Sumatera Selatan**.
8. Bahwa berdasarkan dalil jawaban yang telah Turut Tergugat sampaikan pada angka (4), (5), (6), dan (7) diatas sudah sangat jelas dan terang dalil-dalil Gugatan Penggugat sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum sehingga patut untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan dalil-dalil Jawaban Turut Tergugat diatas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

## **Dalam Eksepsi**

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## **Dalam Pokok Perkara**

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

Atau :

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Turut Tergugat mohon putusan yang baik menurut hukum (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut pihak Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik tertanggal 4 Desember 2023 dan Tergugat dan Turut Tergugat juga telah mengajukan Duplik secara elektronik masing-masing tertanggal 11 Desember 2023;

Menimbang, bahwa untuk mendukung Dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 12086 atas nama Ny Djamilah yang telah dibalik nama atas nama Andi Darmawan, diberi tanda bukti P-I;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 12087 atas nama Ny Djamilah yang telah dibalik nama atas nama Andi Darmawan, diberi tanda bukti P-II;
3. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Ny Djamilah, diberi tanda bukti P-III;
4. Fotocopy Surat Akta Kuasa Menjual Kantor Notaris Dian Sarawati SH dari Ny Djamilah kepada atas nama Muhammad Mahmud, diberi tanda bukti P-IV;

Halaman 14 dari 26 Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Plg

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama M Mahmud tentang masih berlakunya Akta Kuasa Menjual Kantor Notaris Dian Sarawati SH dari Ny Djamilah kepada atas nama Muhammad Mahmud, diberi tanda bukti P-V;
6. Fotocopy Kwitansi pembayaran 2 unit Town House di Jln Seduduk Putih No. 1 dan 2 Kelurahan Delapan Ilir Kecamatan Ilir Timur Dua Kota Palembang dari Andi Darmawan kepada M Mahmud, diberi tanda bukti P-VI;
7. Fotocopy Berita Acara Serah Terima 2 Buah Rumah/Town House dari Muhammad Mahmud kepada Andi Darmawan, diberi tanda bukti P-VII;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Muhammad Mahmud tentang mendapat kuasa dari Ny Djamilah selaku pemilik tanah dan bangunan atas SHM No. 12086 dan 12087, diberi tanda bukti P-VIII;
9. Fotocopy Surat Pengajuan Aplikasi KPR atas nama Andi Darmawan kepada PT. Bank CIMB Niaga Palembang Sudirman, diberi tanda bukti P-IX;
10. Fotocopy Surat Pernyataan Transaksi Jual Beli antara Andi Darmawan dengan Muhammad Mahmud atas 2 buah Town House di Jln Seduduk Putih No. 1 dan 2 Kelurahan Delapan Ilir Kecamatan Ilir Timur Dua Kota Palembang dan menjadi jaminan PT. Bank CIMB Niaga Palembang Sudirman, diberi tanda bukti P-X;
11. Fotocopy Surat Memo Persetujuan Kuasa Jual atas nama Andi Darmawan, diberi tanda bukti P-XI;
12. Fotocopy Surat Keterangan Notaris Dian Sarawati SH Nomor : 04/VI/2021, diberi tanda bukti P-XII;
13. Fotocopy percakapan WA Penggugat (Andi Darmawan) dengan Tergugat (Muhammad Mahmud) supaya mengingatkan/menegur kepada Turut Tergugat (Leni Marlina) untuk menghentikan pembangunan obyek perkara, diberi tanda bukti P-XIII;

Halaman 15 dari 26 Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Plg



14. Fotocopy Surat Somasi untuk berhenti melakukan pekerjaan terhadap Tukang yang bekerja pada town house di Jln Seduduk Putih No. 1 dan 2 Kelurahan Delapan Ilir Kecamatan Ilir Timur Dua Kota Palembang atas perintah Ibu Leni Marlina (Turut Tergugat) dari Kantor Hukum Syamsir Muhda dan Partner, diberi tanda bukti P-XIV;

15. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 688/2021 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dian Saraswati, S.H., pada hari Jum'at tanggal 4 Juni 2021, diberi tanda bukti P.XV;

16. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 689/2021 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dian Saraswati, S.H., pada hari Jum'at tanggal 4 Juni 2021, diberi tanda bukti P.XVI;

Menimbang, bahwa bukti surat P-I s/d P-XVI telah bermaterai cukup dan bercap pos (nazegele) berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas dipersidangan Penggugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi ke-1 **Resi Jatri**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah bekerja menjadi Admin di perusahaan milik Penggugat pada tahun 2020-2023;
- Bahwa setahu saksi jual beli dua buah Town House antara Penggugat dengan Tergugat terjadi pada tahun 2021 tetapi saksi lupa tanggal dan bulannya dan ada kwitansinya antara Penggugat dan Tergugat tetapi saksi tidak tahu berapa nominalnya;
- Bahwa saksi mengetahui proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat melalui Notaris tetapi saksi kurang tahu siapa Notarisnya;
- Bahwa Penggugat pernah menyuruh saksi mengurus berkas-berkas sehubungan Penggugat mengajukan pinjaman ke PT. Bank CIMB Niaga Palembang;
- Bahwa setahu saksi Penggugat membayar setiap bulan ke PT. Bank CIMB Niaga Palembang Sudirman sekitar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi SHM atas dua buah Town House yang berada di Kantor PT. Bank CIMB Niaga Palembang Sudirman tersebut sudah atas nama Penggugat;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan dituangkan dalam kesimpulan;



2. Saksi ke-2 **Idil Fitriisyah**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah disuruh oleh Penggugat untuk merenovasi dua buah Town House sekitar bulan Mei tahun 2021;
- Bahwa saksi tidak jadi merehabnya dikarenakan pagar Town House gemboknya sudah diganti;
- Bahwa dua buah Town House saat itu masih dalam bentuk bangunan lama atau belum ada renovasi dan masih kosong tidak ada orang yang menunggu;
- Bahwa sekitar bulan Desember 2023 saksi pernah lewat sana dan melihat bangunan dua buah Town House sudah berubah total;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan dituangkan dalam kesimpulan;

3. Saksi ke-3 **Dian Saraswati**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi merupakan Notaris yang mengurus proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan proses jual beli dua buah Town House antara Penggugat dan Tergugat tersebut sudah sesuai dengan syarat-syarat yang berlaku menurut hukum;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah pembayaran dan nilai transaksi dua buah Town House tersebut karena itu diluar kewajiban saksi.
- Bahwa tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk melihat lokasi tanah yang diperjualbelikan;
- Bahwa Kuasa Menjual dari Ny. Djamilah kepada Tergugat di laksanakan di kantor saksi;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan dituangkan dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung Dalil Bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Tabungan Bank CIMB Niaga Palembang An. M. Machmud No Rekening 762529884800 tgl. 04/06/2021 Rp1.200.000.000,00 ke BTN Syariah, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Setoran BCA dari Rekening M. Machmud ke Rekening Andi Darmawan dengan nominal Rp.70.000.000,00 pada tanggal 03/02/2023, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy WhatsApp tanggal 03/07/2023 kepada Penggugat, diberi tanda bukti T-3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 s/d T-3 telah bermaterai cukup dan bercap pos (nazegele) berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk mendukung Dalil Bantahannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.12086, diberi tanda bukti TT.1a;
2. Fotocopy Surat Kuasa Menjual Nomor 335 tanggal 31 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Husnawati, S.H., diberi tanda bukti TT.1b;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.12087, diberi tanda bukti TT.2a;
4. Fotocopy Surat Kuasa Menjual Nomor 334 tanggal 31 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Husnawati, S.H., diberi tanda bukti TT.2b;
5. Fotocopy Perikatan Jual Beli Nomor 05 yang dibuat dihadapan Notaris Rolly, S.H., M.Kn. Tanggal 17 Januari 2017, diberi tanda bukti TT.3;
6. Fotocopy Perikatan Jual Beli Nomor 06 yang dibuat dihadapan Notaris Rolly, S.H., M.Kn. Tanggal 17 Januari 2017, diberi tanda bukti TT.4;
7. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Turut Tergugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti TT.5;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Tergugat (M. Machmud) tanggal 25 Juli 2017 untuk menyerahkan Sertifikat Town House paling lambat tanggal 16 Agustus 2017, diberi tanda bukti TT.6;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Tergugat (M. Machmud) untuk mengosongkan Town House paling lambat 15 Oktober 2017 dan menyerahkan sertifikat Town House paling lambat tanggal 31 Oktober 2017, diberi tanda bukti TT.7
10. Fotocopy Surat pernyataan Budi Indah Sari (Istri Tergugat) yang menyatakan mengetahui Tergugat telah menjual objek perkara kepada Turut Tergugat dan telah dibayar lunas, diberi tanda bukti TT.8;

Halaman 18 dari 26 Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN PIg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy Surat Pernyataan Tergugat (M. Machmud) untuk menyerahkan sertifikat objek perkara kepada Turut Tergugat paling lambat 20 Juni 2019, diberi tanda bukti TT.9;
12. Fotocopy Surat Pernyataan Tergugat (M. Machmud) tanggal 24 Mei 2019 untuk menyerahkan sertifikat objek perkara kepada Turut Tergugat paling lambat 21 Juli 2019, diberi tanda bukti TT.10;
13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) dari Ditreskrimun Polda Sumsel Nomor : SP2HP/665.c/2020/Ditreskrimun tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda bukti TT.11;
14. Fotocopy Berita Acara Penyitaan dari Ditreskrimun Polda Sumsel tanggal 13 Februari 2020, diberi tanda bukti TT.12;
15. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Barang Bukti dari Ditreskrimun Polda Sumsel Nomor : Sp-sita/19.b/II/2020/Ditreskrimun tanggal 13 Februari 2020, diberi tanda bukti TT.13;
16. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) dari Ditreskrimun Polda Sumsel Nomor : SP2HP/665.f/2022/Ditreskrimun tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda bukti TT.14;
17. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 44/Pdt.G/2020/PN. Plg tanggal 31 Agustus 2020, diberi tanda bukti TT.15;
18. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 79/PDT/2020/PT.PLG tanggal 15 Desember 2020, diberi tanda bukti TT.16;
19. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2936 K/Pdt/2021 tanggal 04 November 2021, diberi tanda bukti TT.17;
20. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor : 56/Pdt.G/2022/PN. Plg tanggal 21 September 2022, diberi tanda bukti TT.18;
21. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor : 119/PDT/2022/PT.PLG tanggal 13 Desember 2022, diberi tanda bukti TT.19;

Halaman 19 dari 26 Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Foto Tergugat (M.Machmud) pada saat penandatanganan perikatan jual beli, diberi tanda bukti TT.20;
23. Fotocopy Surat dari kantor Hukum MR. Soki, S.H., M.H dan Rekan Nomor : PB.094/KH-IP/XII/2020 tanggal 30 Desember 2020 yang ditujukan kepada Kepala Cabang PT. BTN Syariah Palembang, diberi tanda bukti TT.21;
24. Fotocopy Surat dari kantor Hukum MR. Soki, S.H., M.H dan Rekan Nomor : PB.049/KH-IP/VI/2021 tanggal 29 Juni 2021 yang ditujukan kepada Kepala Cabang PT. BTN Syariah Palembang, diberi tanda bukti TT.22;
25. Fotocopy Surat dari Tergugat (M.Machmud) Nomor : 005/GBP/V/2019 tanggal 06 Mei 2019 yang ditujukan kepada Kepala Cabang PT. BTN Syariah Palembang, diberi tanda bukti TT.23;
26. Surat Pernyataan dari Hj. Djamilah tertanggal 10 Januari 2024, diberi tanda bukti TT.24;
27. Foto Hj. Djamilah yang didampingi anaknya serta Turut Tergugat pada saat penandatanganan Surat Pernyataan tertanggal 25 Desember 2023, diberi tanda bukti TT.25;
28. Tangkapan layar pesan WhatsApp antara Turut Tergugat dan Tergugat (M. Machmud), diberi tanda bukti TT.26;
29. Foto Objek Perkara pada hari Rabu, tanggal 27 Juli 2016, diberi tanda bukti TT.27;
30. Foto Objek Perkara pada hari Minggu, tanggal 12 November 2017, diberi tanda bukti TT.28;
31. Foto Objek Perkara pada hari Jum'at, tanggal 15 Desember 2017, diberi tanda bukti TT.29;
32. Foto Objek Perkara pada hari Selasa, tanggal 21 Mei 2019, diberi tanda bukti TT.30;
33. Foto Objek Perkara pada hari Sabtu, tanggal 11 April 2020, diberi tanda bukti TT.31;

Halaman 20 dari 26 Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Foto Objek Perkara pada hari Sabtu, tanggal 21 November 2020, diberi tanda bukti TT.32;
35. Foto Turut Tergugat datang ke kantor Bank BTN Syariah Cabang Palembang untuk mempertanyakan sertifikat hak milik atas objek perkara, diberi tanda bukti TT.33;
36. Foto Objek Perkara pada hari Jum'at, tanggal 27 Agustus 2021, diberi tanda bukti TT.34;
37. Foto Objek Perkara pada hari Sabtu, tanggal 27 November 2021, diberi tanda bukti TT.35;
38. Foto Objek Perkara pada hari Senin, tanggal 10 Januari 2022, diberi tanda bukti TT.36;
39. Foto Objek Perkara pada hari Rabu, tanggal 26 Januari 2022, diberi tanda bukti TT.37;
40. Foto Objek Perkara pada hari Senin, tanggal 31 Januari 2022, diberi tanda bukti TT.38;
41. Foto Objek Perkara pada hari Jum'at, tanggal 04 Februari 2022, diberi tanda bukti TT.39;
42. Foto Objek Perkara pada hari Sabtu, tanggal 05 Februari 2022, diberi tanda bukti TT.40;
43. Foto Objek Perkara pada hari Sabtu, tanggal 19 Februari 2022, diberi tanda bukti TT.41;
44. Foto Objek Perkara pada hari Senin, tanggal 07 Maret 2022 dan pada hari Sabtu, tanggal 09 April 2022, diberi tanda bukti TT.42;

Fotocopy bukti surat TT-24 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti surat TT-20, TT-25 s/d TT-42 berupa print out Handphone, bukti TT-15 s/d P-TT-19 sesuai Salinan Putusan dan bukti surat TT-1 s/d TT-14 dan TT-21 s/d TT-23 berupa berupa fotocopy dari fotocopy, semua bukti surat telah bermaterai cukup dan bercap pos (nazegelel);

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas dipersidangan Turut Tergugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi ke-1 **Hj. Ismiati, S.H.** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 21 dari 26 Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Plg



- Bahwa saksi merupakan anak dari Hj. Djamilah (pemilik objek perkara tersebut sebelum Tergugat dan Turut Tergugat);
- Bahwa objek sengketa tersebut pada tahun 2013 saat itu masih berupa tanah kosong Kami jual dengan Tergugat, setelah itu tidak ada urusan lagi. Waktu itu Hj. Djamilah (ibu saksi) masih sehat dan sekarang Hj. Djamilah (ibu saksi) sudah sakit;
- Bahwa Kami jual kepada Tergugat waktu itu sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan dibayar secara cash;
- Bahwa setelah dibeli Tergugat, saksi tidak tahu lagi siapa lagi yang beli objek perkara tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Hj. Djamilah (ibu saksi) tidak pernah membuat Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dian Saraswati, S.H., M.Kn dikarenakan semenjak tahun 2019 hingga sekarang Ibu saksi mengalami sakit yang menyebabkan kelumpuhan sehingga tidak bisa berdiri dan beraktivitas sendiri,
- Bahwa apabila ingin beraktivitas atau berpergian ibu saksi selalu meminta bantuan dari saksi yang tinggal bersama ibu saksi tersebut dan sepengetahuan saksi selama rentan waktu tahun 2021 ibunya tidak pernah pergi atau didatangi ke kediamannya oleh Notaris/PPAT Dian Saraswati, S.H., M.Kn, maupun oleh Penggugat maupun Tergugat;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan dituangkan dalam kesimpulan;

2. Saksi ke-2 **Anita Putri Febiola**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah istri Ketua RT pada alamat objek sengketa tersebut serta saksi bertetangga dengan Turut Tergugat sejak tahun 2015;
- Bahwa saksi tinggal diwilayah tersebut sejak tahun 2010, pada saat itu objek sengketa tersebut masih tanah kosong;
- Bahwa setahu saksi dua buah Town House tersebut sudah ada dalam bentuk bangunan lama dan pada tahun 2020 Turut Tergugat renovasi dua buah Town House tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan dituangkan dalam kesimpulan;

3. Saksi ke-3 **Muhammad Ramdhani**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa saksi pernah bekerja dengan Turut Tergugat untuk merenovasi Town House tersebut;
- Bahwa saksi merenovasi Town House tersebut dari bulan Juli tahun 2020 sampai dengan bulan Desember tahun 2021;
- Bahwa selama merenovasi Town House tersebut saksi tinggal disitu;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan dituangkan dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk kepentingan kedua belah pihak dan untuk kepastian hukum, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat (descente) pada obyek perkara ini yang diadakan pada hari Jum'at tanggal 5 Januari 2024 dengan hasil pemeriksaan lokasi selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan tanggal 5 Januari 2024 yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak yang berperkara telah mengajukan kesimpulannya (konklusi) secara elektronik masing-masing tertanggal 5 Februari 2024;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang ada relevansinya dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

**TENTANG HUKUMNYA :**

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat bersamaan dengan jawabannya telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

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

**II. EKSEPSI GUGATAN KABUR (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL);**

Menimbang, bahwa tentang eksepsi EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM / GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa Ny. Djamilah adalah selaku pemilik dan penjual SHM Nomor 12086 dan SHM Nomor 12087 yang saat ini menjadi obyek sengketa namun berdasarkan keterangan saksi Hj. Ismiati, S.H. yang merupakan anak kandung dari Ny. Djamilah dipersidangan yang menerangkan : Bahwa Hj. Djamilah (ibu saksi) tidak pernah membuat Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Dian Saraswati, S.H., M.Kn dikarenakan semenjak tahun 2019 hingga sekarang Ibu saksi mengalami sakit yang menyebabkan kelumpuhan sehingga tidak bisa berdiri dan beraktivitas sendiri. Bahwa apabila ingin beraktivitas atau berpergian ibu saksi selalu meminta bantuan dari saksi yang tinggal bersama ibu saksi tersebut dan sepengetahuan saksi selama rentan waktu tahun 2021 ibunya tidak pernah pergi atau didatangi ke kediamannya oleh Notaris/PPAT Dian Saraswati, S.H., M.Kn, maupun oleh Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa untuk membuat terang suatu perkara yang digugat maka wajib semua pihak yang terkait diikut sertakan dalam suatu Gugatan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa dengan tidak diikutsertakannya Ny. Djamilah selaku pemilik dan penjual SHM Nomor 12086 dan SHM Nomor 12087 yang saat ini menjadi obyek sengketa sebagai pihak dalam perkara *a quo*, mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak, hal mana pendapat Majelis Hakim ini senada dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I tanggal 11 November 1975, Nomor : 78/K/Sip/1972, yang kaidah hukumnya sebagai berikut : "*Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan diatas, Majelis berpendapat, bahwa apa yang disampaikan oleh Tergugat didalam eksepsinya tersebut ternyata beralasan oleh karenanya harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi EKSEPSI GUGATAN KABUR (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL). Terhadap eksepsi ini Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut sudah memasuki persoalan pokok perkara sehingga eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas ternyata sebagaimana eksepsi yang diajukan Tergugat ternyata beralasan dan dapat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankleijke Verklaard*) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kurang pihak dikabulkan, sehingga Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lagi eksepsi dari Turut Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan maka sudah tidak ada relevansinya lagi Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara aquo sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka cukup alasan untuk membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal - pasal dari Undang - Undang dan peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.148.500,00 (satu juta seratus empat puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Kamis, tanggal 29 Februari 2023, oleh kami, Agung Ciptoadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Fatimah, S.H., M.H., dan Kristanto Sahat Hamonangan Sianipar, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 187/PdtG/2023/PN Plg tanggal 28 Agustus 2023 dan 2 Januari 2024, Putusan tersebut pada hari **Jum'at, tanggal 1 Maret 2023** diucapkan dalam persidangan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan Negeri Palembang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eliya Margaretha, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palembang dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat pada Sistem Informasi Pengadilan Negeri Palembang tersebut.

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 25 dari 26 Putusan Nomor 187/Pdt.G/2023/PN Plg



Fatimah, S.H., M.H.

Agung Ciptoadi, S.H., M.H.

Kristanto Sahat Hamonangan Sianipar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Eliya Margaretha, S.H., M.H.

Biaya Perkara :

1. PNBP Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses/ATK	Rp.	100.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.	138.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp.	30.000,00
5. PNBP Surat Kuasa	Rp.	10.000,00
6. Biaya Sumpah	Rp.	50.000,00
7. Biaya Penggandaan Berkas	Rp.	10.500,00
8. Redaksi	Rp.	10.000,00
9. Materai	Rp.	10.000,00
10. <u>Pemeriksaan Setempat</u>	Rp.	<u>760.000,00</u>

Jumlah Rp.1.148.500,00

(satu juta seratus empat puluh delapan ribu lima ratus rupiah)