



**PUTUSAN**

**Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. H E N D R A**, beralamat di Kampung Kadu RT/RW 003/001, Desa Kadu Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang,

Selanjutnya di sebut sebagai : **PENGGUGAT I**

**2. A C I H**, beralamat di Kampung Kadu RT/RW 003/001, Desa Kadu Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang,

Selanjutnya di sebut sebagai : **PENGGUGAT II**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muswito, SH dan Endang Darajat, SH Advokat dan/atau Penasehat Hukum dari Kantor Hukum MUSWITO, SH & REKAN, yang beralamat di Jalan Raya Serang KM. 18.8, Kp. Cibadak, RT. 008/002, Ds. Sukanagara, Kec. Cikupa, Kab. Tangerang-Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Januari 2022, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 904/Sk.Pengacara/2022/PN.Tng, tanggal 21 Maret 2022.

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Lawan :

**1. Tuan TOSCA CANDRA**, Lahir di Jakarta, tanggal 11 Juli 1974, sebagai Direktur PT. Chandra Putra Kharisma, yang beralamat di Jalan Raya Perancis Kawasan Pergudangan VIII, BI DM, Kelurahan/Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang- Banten. Dalam hal ini dikuasakan kepada Asep Prawiranta Gintings, SH, Leonardo Ompu Sunggu, SH, Andri Melinto Sinaga, SH, Polma G.R. Hasibuan, SH dan Freddy Rajagukguk, SH Para Advokat Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat ASEP P GINTING & REKAN, yang beralamat di Jalan Raya Duta Peln No. 51 Rt.01/Rw.01 Tugu Cimanggis, Kota Depok, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 April 2022, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1249/Sk.Pengacara/2022/PN.Tng, tanggal 13 April 2022

Selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT**;

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng



**2. NOTARIS POPIE SAVITRI MARTOSUHARDJO PHARMANTO, SH,**  
berkedudukan di Jalan Hadiah IX, Blok D-12/1121, RT.13/RW.9,  
Jelambar, Grogol Petamburan, Jakarta Barat;  
Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

**3. NOTARIS YANTI BUDIHARSONO, SH,** berkedudukan di Jalan Ratu  
Kemuning A2, No.10 D, Perumahan Taman Ratu, RT.3/RW.11, Kedoya  
Utara, Kebon Jeruk, Jakarta Barat  
Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**  
Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang berhubungan  
dengan perkara ini;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat kedua belah pihak;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para  
Pihak;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23  
Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Tangerang pada tanggal 24 Februari 2022 dalam Register Nomor 212/Pdt.G/  
2022/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **I. OBJEK GUGATAN DAN YURISDIKSI PENGADILAN**

1. Bahwa yang menjadi objek dalam Gugatan ini adalah :

- a. **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40, Tertanggal 20 Maret 2014,**  
**yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris Popie Savitri**  
**Martosuhardjo Pharmanto, SH (Turut Tergugat 1).** Para Pihak  
dalam Akta tersebut adalah : Hendra (Penggugat 1) dan Acih  
(Penggugat 2) sebagai Penjual dan Tosca Chandra (Tergugat);
- b. **Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 22, Tertanggal 22 April**  
**2014, yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris Yanti**  
**Budiharsono, SH (Turut Tergugat 2).** Para Pihak dalam Akta  
tersebut adalah : Hendra (Penggugat 1) dan Acih (Penggugat 2)  
sebagai Penjual dan Tosca Chandra (Tergugat).

2. Yurisdiksi Pengajuan Gugatan

Sedangkan Yurisdiksi pengadilan yang dipilih oleh Para Pihak yang  
membuat Akta-akta tersebut jika terjadi perselisihan adalah ditetapkan  
atau dipilih di Pengadilan Negeri Tangerang (Pasal 13 Akta No. 40 dan  
Pasal 12 Akta Nomor 22).

#### **II. KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT**

*Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Hendra (Penggugat 1) dan Acih (Penggugat 2), adalah suami-isteri yang telah menjual sebidang tanah Hak Milik Nomor Sertifikat 03458/Salembaran Jaya atas nama Hendra, sekarang telah berubah menjadi SHGB No. 00292 atas nama Hendra, seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), yang terletak di Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang. Para Penggugat telah menjual tanah tersebut kepada Tosca Chandra (Tergugat), Pada tanggal 20 Maret 2014 dan telah dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 40, oleh Notaris Popie Savitri Martosuhardjo Pharmanto, SH (Turut Tergugat 1), dan Juga dibuat Akta Perjanjian Untuk Jual Beli No. 22, oleh Notaris Yanti Budiharsono, SH (Turut Tergugat 2);
2. Bahwa Para Penggugat sebagai Penjual dalam hal ini secara hukum berwenang melakukan pembatalan jual-beli yang telah dilakukan dengan Tergugat dengan alasan-alasan yang akan diuraikan dalam alasan gugatan dibawah ini;

### III. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

1. Bahwa benar Pada Tanggal 20 Maret 2014, Para Penggugat Telah menjual tanah miliknya seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Sertifikat Hak Milik No. 03458, sekarang telah Menjadi SHGB No. No. 00295, kepada Tosca Chandra/Tergugat;
2. Bahwa atas jual beli tanah tersebut telah dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40, tertanggal 20 Maret 2014, oleh/dihadapan Notaris Popie Savitri Martosuhardjo Pharmanto, SH/Turut Tergugat 1, dan juga dibuatkan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli No. 22, oleh/dihadapan Notaris Yanti Budiharsono, SH /Turut Tergugat 2;
3. Bahwa setelah dibuat dan ditandatanganinya dua akta tersebut di atas, maka surat-surat asli kepemilikan tanah milik Para Penggugat yaitu Surat Sertifikat Hak Milik No. 03458, sekarang telah Menjadi SHGB No. No. 00295, diserahkan kepada Tergugat dan sampai saat ini surat-surat asli tanah tersebut masih berada di Tergugat;
4. Bahwa harga real dari Jual-beli tanah tersebut adalah disepakati oleh Para Penggugat dengan Tergugat dengan total sebesar Rp. 4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah). dan baru dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah);

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng

#### 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. Bahwa disepakati juga dalam perjanjian jual beli tanah tersebut, Para Penggugat harus bisa mengosongkan lokasi tanah dari para penyewa tanah yang ada di lokasi objek jual beli, dan harus membongkar semua bangunan yang ada diatas tanah objek jual beli. Jangka waktu Para Penggugat untuk mengosongkan tanah tersebut adalah selama 1 bulan sejak dilakukannya Pengikatan Jual Beli;
6. Bahwa berjalannya waktu, sampai dengan tahun 2019 ternyata Para Penggugat tidak bisa mengosongkan tanah yang telah dijualnya kepada Tergugat. Tidak bisanya Para Penggugat untuk mengosongkan tanah tersebut adalah karena setelah Para Penggugat menjual tanah tersebut kepada Tergugat pada bulan Maret 2014, beberapa minggu kemudian, munculah pihak-pihak lain yang mengaku sebagai pemilik tanah objek jual beli tersebut, dan melakukan protes atas jual beli yang telah dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat. Pihak-pihak lain tersebut menduduki dan menguasai fisik lahan objek jual beli dan sampai memperkarakan tanah objek jual beli ke Pengadilan Negeri Tangerang bahkan sampai tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia;
7. Bahwa karena ada pihak-pihak lain yang mengaku sebagai pemilik dari tanah objek jual beli tersebut dan menguasai fisik tanahnya, maka Para Penggugat sampai dengan tahun 2020 tidak bisa mengosongkan tanah yang telah dijualnya kepada Tergugat;
8. Bahwa karena terlalu lamanya Para Penggugat tidak bisa mengosongkan tanah yang dijualnya kepada Tergugat, maka pada sekitar bulan Oktober 2018 Tergugat melaporkan Penggugat 1 dan pihak-pihak lainnya kepada pihak Kepolisian Polda Metro Jaya. Tergugat melaporkan Penggugat 1 karena dianggap telah melakukan penipuan atas jual beli tanah yang dilakukannya;
9. Bahwa proses pelaporan oleh Tergugat atas dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Penggugat 1 tersebut, diproses oleh pihak kepolisian sampai diajukan ke persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat oleh Pihak Kejaksaan. Dan pada tanggal 18 Agustus 2020, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memutuskan bahwa Tergugat 1 telah sah secara hukum melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 378 KUHP, dan Penggugat 1 divonis 2 (dua) tahun dan 4 (empat) bulan;
10. Bahwa kiranya bisa dikutip pertimbangan-pertimbangan hukum Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor Perkara

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng

#### 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

849/Pid.B/2020/PN.Jkt.Brt yang dijatuhkan kepada Pengkuat 1 sebagai berikut :

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Perkara No. 849/Pid.B/2020/PN.Jkt.Brt, alinea 4, halaman 22 s/d alinea ke 2 Halaman 24 :

*Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah terbukti di persidangan, di awal tahun 2014, saksi korban Tosca Chandra (saksi korban) selaku direktur PT. Chandra Putra Kharisma berniat membeli tanah di daerah Tangerang Banten sehingga saksi korban bertemu dengan Sri Wahyuningsih Susanto als Yuni yang merupakan agen Ray White yang berkantor di Ruko Mall Pluit Blok MG di Jl. Pluit Indah No. 54 Jakarta Utara. Dalam pertemuan tersebut, Sri Wahyuningsih Susanto als Yuni menawarkan sebidang tanah seluas 2000 M2 di daerah Jl. Raya Salembaran RT. 003/003 Salembaran Jaya, Kosambi, Tangerang Banten seharga Rp. 4.200.000.000,- dengan SHM a/n Hendra dimana sertifikat tersebut sedang dijaminkan di Bank Panin. Bahwa Sri Wahyuningsih Susanto als Yuni juga meyakinkan saksi korban, tanah yang dijual tersebut aman tidak dalam sengketa, karena yakin dengan kondisi surat tanah yang tidak ada masalah dari Sri Wahyuningsih als Yuni tersebut, membuat saksi korban sepakat untuk membeli tanah dengan memberikan uang secara bertahap ..... dst;*

*Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Maret 2014, dilakukan perikatan jual beli atas pembelian tanah yang berlokasi di Kosambi, Tangerang tersebut di Kantor Notaris Popie Savitri yang beralamat di jl hadiah IX Blok D XII/1121 Kav. Polri, Jelambar, Jakarta Barat yang dihadiri oleh terdakwa beserta isterinya, Saksi Rusli bin Sutai, Sri Wahyuningsih Susanto als Yuni, Saksi Korban dan Notaris Popie Savitri, dimana pada saat klausul perikatan jual beli tersebut dibacakan, terdakwa serta saksi Rusli bin Sutai yang merupakan perwakilan dari keluarga Mur'an bin H. Tean dan Sri Wahyuningsih Susanto als Yuni menyetujui bahwa tanah tersebut tidak dalam bersengketa, **padahal diketahui terdakwa, Saksi Rusli bin Sutai dan Sri Wahyuningsih Susanto als Yuni bahwa kepemilikan tanah tersebut masih dalam proses sengketa perdata antara terdakwa dengan ahli waris H. Tean..... dst;***

*Menimbang, bahwa tanah dengan SHM No. 03458 a/n Hendra ternyata telah diblokir oleh pihak kantor Pertanahan Kab. Tangerang dan*

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng

#### 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)





tanah tersebut telah menjadi SHGB dengan No. 00295/Salembaran Jaya dengan jangka waktu 30 tahun. bahwa tanah tersebut diblokir oleh saksi Mur'an bin H. Tean karena pihak keluarga yang merupakan pemilik asal dari tanah yang dibeli saksi korban tidak pernah menjual tanahnya kepada terdakwa sehingga saksi Mur'an bin H. Teang melakukan pemblokiran surat tanahnya terkait peralihan SHM dari H. Tean menjadi nama Hendra;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian fakta-fakta hukum tersebut **telah terbukti bahwa terdakwa mengetahui/menyadari bahwa ia melakukan tindak pidana penipuan tersebut.** berdasar pertimbangan hukum tersebut, **unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang telah terpenuhi secara hukum;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, **terdakwa HENDRA terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana secara bersama-sama melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana dakwaan Pasal 378 Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dakwaan kesatu Penuntut Umum;**

11. Bahwa dari kutipan putusan hakim PN Jakarta Barat tersebut di atas sudah nyata-nyata terbukti bahwa Penggugat 1 dalam melakukan jual beli tanah dengan Tergugat terbukti memperdaya, tidak menjelaskan dengan sebenar-benarnya permasalahan sengketa yang masih ada dan melakukan tipu muslihat. sehingga Hakim PN Jakarta Barat menyatakan bahwa perbuatan Penggugat 1 tersebut sudah dianggap melakukan penipuan;
12. Bahwa sedangkan sebagaimana diketahui dalam hukum perdata yang sampai saat ini masih berlaku di Indonesia, yaitu ketentuan Pasal 1328 KUHPPd menyatakan : *"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut"*;



13. Bahwa oleh karena Penggugat 1 sebagai suami dan kepala rumah tangga dari Penggugat 2 telah terbukti secara hukum telah melakukan penipuan dalam transaksi jual beli tanah di Salemban Jaya, yang dibuat akta jual belinya berdasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40, tertanggal 20 Maret 2014, oleh/dihadapan Notaris Popie Savitri Martosuhardjo Pharmanto, SH/Turut Tergugat 1, dan juga dibuatkan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli No. 22 tertanggal 22 April 2014, dibuat oleh Notaris Yanti Budiharso, SH/Turut Tergugat 2, maka sangat beralasan secara hukum Para Penggugat sebagai salah satu pihak (pihak Pejual) dalam perjanjian jual-beli tersebut mengajukan agar jual beli yang telah dilakukan dan dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40, tertanggal 20 Maret 2014, dan juga Akta Perjanjian Untuk Jual Beli No. 22, tertanggal 22 April 2014, dibatalkan oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

14. Bahwa sedangkan akibat hukum dari batalnya suatu perjanjian adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1452 KUHPdt, yang menyatakan : *"Pernyataan/Perjanjian batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat"*. Pengertian Pasal tersebut adalah jika suatu perjanjian batal atau dibatalkan secara hukum, maka segala sesuatu yang sudah terjadi dalam perjanjian harus dipulihkan seperti semula lagi atau dipulihkan seperti keadaan sebelum adanya perjanjian.

Bahwa dalam hal ini, atau dalam perkara ini, karena perjanjian jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40, dan juga Akta Perjanjian Untuk Jual Beli No. 22, batal secara hukum, maka yang harus dipulihkan akibat batalnya perjanjian-perjanjian tersebut adalah :

14.1 Para Penggugat harus mengembalikan uang pembelian tanah dari Tergugat yang sudah diterimanya yaitu sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah). dalam hal ini Para Penggugat siap untuk mengembalikan uang tersebut;

14.2 Surat-surat Asli dokumen tanah milik Para Penggugat yaitu Surat Sertifikat Hak Milik 03458/Salemban Jaya, atas nama Hendra, atau yang sekarang telah berubah menjadi SHGB No. 00295/Salemban Jaya, atas nama Hendra, harus dikembalikan kepada Para Penggugat sebagai pemilik asalnya;

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng



14.3 Bahwa atas hal-hal tersebut, oleh karenanya, Para Penggugat dalam hal ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini nantinya bisa memutuskan segala sesuatu akibat batalnya perjanjian jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah sebagaimana tertulis dalam uraian angka 14.1 dan angka 14.2 di atas, atau Para Penggugat harus mengembalikan uang Tergugat sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah), dan Tergugat harus mengembalikan Surat-surat Asli dokumen tanah milik Para Penggugat yaitu Surat Sertifikat Hak Milik No. 03458/Salembaran Jaya, atas nama Hendra, atau yang sekarang telah berubah menjadi SHGB No. 00295/Salembaran Jaya, atas nama Hendra, kepada Para Penggugat.

15. Bahwa sedangkan untuk Turut Tergugat 1 yaitu Notaris Popie Savitri Martosuhardjo Pharmanto, SH yang telah membuatkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40, tertanggal 20 Maret 2014, dan Turut Tergugat 2 yaitu Notaris Yanti Budiharsono, SH yang telah membuatkan Akta Perjanjian Untuk Jual Beli No. 22 tertanggal 22 April 2014, maka Para Turut Tergugat tersebut diwajibkan untuk tunduk dan patuh atas segala putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum nantinya;

#### **IV. PETITUM/TUNTUTAN**

Berdasarkan uraian gugatan tersebut diatas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan dan Menyatakan Penggugat 1 telah melakukan tipu-muslihat dalam melakukan jual beli sebidang tanah di Salembaran Jaya, Kosambi, Kab. Tangerang, yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 yang dibuatkan oleh Notaris Popie Savitri Martosuhardjo Pharmanto, dan juga Akta Perjanjian Untuk Jual Beli No. 22 yang dibuatkan oleh Notaris Yanti Budiharso, SH;
3. Menetapkan dan Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40, tertanggal 20 Maret 2014, yang dibuatkan Notaris Popie Savitri Martosuhardjo Pharmanto, SH/Turut Tergugat 1, dan juga Akta Perjanjian Untuk Jual Beli No. 22 tertanggal 22 April 2014, yang dibuatkan oleh Notaris Yanti Budiharsono, SH/Turut Tergugat 2, batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

*Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menetapkan Para Penggugat wajib mengembalikan uang pembelian tanah dari Tergugat yang sudah diterimanya yaitu sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah), kepada Tergugat;
5. Menetapkan Surat-surat Asli dokumen tanah milik Para Penggugat yaitu Surat Sertifikat Hak Milik 03458/Salembaran Jaya, atas nama Hendra, atau yang sekarang telah berubah menjadi SHGB No. 00295/Salembaran Jaya, atas nama Hendra, wajib dikembalikan kepada Para Penggugat sebagai pemilik asalnya
6. Menetapkan dan memerintahkan kepada Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 untuk tunduk dan patuh atas segala putusan perkara ini;
7. Menetapkan biaya perkara sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

ATAU apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat telah hadir dipersidangan, sedangkan untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan sepatutnya sesuai dengan Relas Panggilan masing-masing tanggal 17 Maret 2022, tanggal 1 April 2022, tanggal 07 April 2022 dan tanggal 26 April 2022, namun tidak hadir di persidangan dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu, maka Majelis Hakim menganggap bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sudah tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr Sutan R.H. Manurung, SE, AK.Mak, mediasi non Hakim, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang pada tanggal 24 Maret 2022 Kuasa Para Penggugat menyerahkan perbaikan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui dalam jawaban ini;

2. Gugatan Para Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

## Gugatan Para Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)

a. Bahwa apabila kita teliti dengan secara cermat Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat tidak jelas dan kabur. Tergugat menyatakan Para Penggugat telah keliru menarik Direktur Utama PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA yaitu TOSCA CHANDRA, karena TOSCA CHANDRA bertindak dalam jabatannya sebagai Direktur PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA bukan bertindak atas nama pribadinya.

b. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tertanggal 20 Maret 2014 halaman ke- 2 (dua) Pihak kedua adalah :

*"II. Tuan Tosca Chandra, lahir di Jakarta, pada tanggal 11-7-1974 (sebelas Juli seribu Sembilan ratus tujuh puluh empat), swasta, tinggal di Jakarta Barat, Jalan Kemenangan VIII nomor 58, RT.007/RW.003, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Pemegang kartu Tanda Penduduk dengan nomor Induk Kependudukan 3173031107740004, yang berlaku sampai dengan tanggal 11-7-2017 (sebelas Juli dua ribu tujuh belas), Warga Negara Indonesia;*

*Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur, demikian mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. Chandra Putra Kharisma, berkedudukan di Tangerang, Kabupaten Tangerang, dan beralamat di Jalan Raya Perancis nomor 8 DM, Jatimulya Kosambi, RT.01, RW.05, Jatimulya, Kosambi, Tangerang, yang pengubahan seluruh anggaran dasarnya sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 (dua ribu tujuh) tanggal 16-8-2007 (enam belas Agustus dua ribu tujuh) tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") telah diumumkan dan dimuat dalam berita Negara Republik Indonesia ("BNRI") tanggal 16-02-2010 (enam belas Februari dua ribu sepuluh) Nomor 14 Tambahan Nomor 1545 dan pengubahan anggaran dasarnya yang terakhir telah*

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diumumkan dan dimuat dalam BNRI tanggal 3-8-2012 (tiga agustus dua ribu dua belas) Nomor 62 tambahan Nomor 31435; Susunan anggota Doreksi dan Dewan Komisarisnya yang terakhir tercantum dalam Akta saya, Notaris, tanggal 4-3-2014 (empat Maret dua ribu empat belas) No. 7”

Demikian juga dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 22 tertanggal 22 April 2014 jo Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 41 tertanggal 20 Maret 2014 jo Addendum Perjanjian Pengosongan Nomor 44 tertanggal 23 Oktober 2015 yang kesemuanya TOSCA CHANDRA merupakan PIHAK KEDUA YANG BERTINDAK KARENA JABATANNYA MEWAKILI PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA.

Fakta selanjutnya yang menjadi obyek sengketa adalah tanah Hak Milik Nomor : 03458/Salembaran Jaya yang sekarang telah menjadi SHGB No:00295 seluas 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Salembaran, Desa Salembaran jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Banten itu adalah atas nama dari PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA.

- c. Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas jelas Para Penggugat telah keliru dalam gugatannya yang menggugat Tergugat dalam kualifikasi/kedudukannya selaku pribadi. Padahal jelas dua kualifikasi/kedudukan tersebut tidak dapat dipersamakan. Bahwa seharusnya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ditujukan kepada Tergugat dalam kualifikasinya/ kedudukan TERGUGAT sebagai Direktur Perseroan PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA dan bukan Tergugat selaku pribadi. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI berikut ini :

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 601/K/Sip/1975 tanggal 20 April 1977 yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

*“Jika dalam dalil gugatan Penggugat menyebutkan Tergugat sebagai Pengurus Yayasan, hal ini mencerminkan bahwa Penggugat menggugat dalam kapasitasnya sebagai Pengurus Yayasan bukan sebagai pribadi”.*

- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan:

*“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng

#### 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)



- 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 601 K/Sip/1975 tanggal 20 April 1977 yang menyatakan:

*"Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik Yayasan; seharusnya Tergugat digugat sebagai Pengurus Yayasan."*

- 4) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 419 K/Pdt/1988 tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan:

*"Suatu Badan Hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menandatangani "perjanjian" dengan pihak subyek hukum lainnya (bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi) haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum (PT) dan bukan ditujukan pada Direktur (Utama) Badan Hukum tersebut."*

- 5) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1771 K/Sip/1975, tanggal 19 April 1979 yang menyatakan:

*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan ditujukan terhadap Tergugat pribadi sedang gugatan itu mengenai tindakan-tindakannya dilakukan sebagai pejabat."*

d. Bahwa jelas dalam gugatannya Para Penggugat telah menggugat Tergugat dalam kualifikasi/kedudukan selaku pribadi, sedangkan segala sesuatu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam perkara *a quo* sebagaimana telah dijelaskan oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya merupakan perbuatan Tergugat selaku Direktur PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA. Sehingga atas perbuatan Para Penggugat yang menggugat Tergugat merupakan suatu kekeliruan yang nyata terhadap subjek gugatan (error in persona). Maka dalam perkara *a quo* sudah selayaknya gugatan ini tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

e. Bahwa berdasarkan uraian diatas, kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa menyatakan Gugatan dari Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan kabur

f. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur karena secara jelas mencampuradukan antara Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).



- g. Bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat adalah sebuah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tertanggal 20 Maret 2014 jo Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 22 tertanggal 22 April 2014 jo Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 41 tertanggal 20 Maret 2014 jo *Addendum* Perjanjian Pengosongan Nomor 44 tertanggal 23 Oktober 2015 ("Akta Perjanjian"), yang mana hal ini diakui sendiri oleh Para Penggugat didalam dalil gugatannya pada poin 1 (satu) huruf a dan b halaman 2 (dua), sehingga jelas dan terang hubungan hukum Para Penggugat dan Tergugat adalah Suatu PERJANJIAN;
- h. Bahwa gugatan Para Penggugat sangat keliru, fakta hukumnya adalah kedudukan Para Penggugat itu sebagai Penjual yang lalai dengan tidak mampu memenuhi kwewajibannya untuk mengosongkan sebidang tanah Hak Milik Nomor : 03458/Salembaran Jaya yang sekarang telah menjadi SHGB No:00295 atas nama PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA seluas 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Salembaran, Desa Salembaran jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Banten ("Objek Sengketa") yang telah dibeli oleh Tergugat. Hal ini sesuai dengan Akta Perjanjian yang telah dibuatkan dihadapan Notaris dan juga telah dibaca, disetujui, dan ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat;
- i. Bahwa antara Posita dan Petitum Para Penggugat tidak ada korelasi secara hukum, dimana Para Penggugat justru dalam petitumnya mendalilkan bahwa ingin membatalkan Akta Perjanjian dan mengembalikan uang yang telah dikeluarkan Tergugat untuk membeli objek sengketa. Yang mana seharusnya Para Penggugat lah yang harusnya mengosongkan Objek Sengketa oleh karena Objek sengketa telah menjadi milik dari Tergugat;
- j. Sehingga jelas dan terang bahwa Para Penggugat telah secara patut dan melanggar hukum acara mencampuradukan antara Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), hal ini menunjukan Para Penggugat tidak paham konsep Hukum acara perdata. M. Yahya Harahap, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" mengatakan:
- "adalah tidak dapat membenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan"*

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng





- k. Bahwa Berdasarkan putusan Mahkamah Agung (MA) No 879/K/Pdt/1997 mengenai Penggabungan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu Gugatan. Dalam putusan ini dijelaskan *"bahwa penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita Gugatan yang mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai Perbuatan melawan hukum, jelas kontruksi gugatan ini mengandung kontradiksi dan gugatan harus dinyatakan obscur libel (tidak jelas)."*
- l. Selain putusan pada huruf f diatas, Mahkamah Agung juga pernah mengeluarkan Yurisprudensi mengenai masalah penggabungan ini yaitu dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1875K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam Putusan MA itu disebutkan *"Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula"*.

Oleh Karenanya dalil gugatan yang saling bertentangan antara Posita dengan Petitum ini adalah kabur demi hukum (obscur libel), maka Gugatan Para Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat dalam pokok perkara poin 6 (enam) sampai dengan 15 (lima belas), karena Para Penggugat telah melakukan penyesatan secara hukum;
2. Bahwa telah jelas Para Penggugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi, dimana hingga saat ini objek sengketa belum dikosongkan oleh Para Penggugat. Hal ini telah melanggar Pasal 3 Akta Perjanjian Pengosongan No : 41 tertanggal 20 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Turut Tergugat I yang berbunyi :

#### *"Pasal 3*

*Jika PIHAK PERTAMA tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tersebut dalam Pasal 1, atau PIHAK KEDUA tidak melunasi pembayaran tersebut dalam Pasal 2 pada waktunya, maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dianggap lalai, kelalaian dibuktikan dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan seperti tersebut sehingga tidak diperlukan tegoran dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang sedemikian rupa, maka untuk tiap-tiap hari kelalaian pihak tersebut*

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dikenakan ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang harus dibayar dengan seketika dan sekali lunas kepada dan dirumah serta dengan kwitansi dari pihak yang lain atau wakilnya yang sah."*

3. Bahwa sungguh sangat aneh jika Para Penggugat mengajukan Gugatan kepada Tergugat, dimana faktanya Para Penggugat lah yang telah lalai karena hingga saat ini tidak mengosongkan Objek Sengketa. Sehingga hal ini sangat merugikan bagi Tergugat yang mana tidak dapat menempati atau memanfaatkan objek sengketa oleh karena tindakan dari Para Penggugat.
4. Bahwa oleh karena alasan diatas, telah jelas dan terang Para Penggugat telah Wanprestasi. Sehingga Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo* seharusnya menolak seluruh petitum dari Para Penggugat.

## B. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa TOSCA CHANDRA selanjutnya disebut PENGUGAT Rekonvensi / TERGUGAT Konvensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekovensi melawan :

- a. HENDRA selanjutnya disebut TERGUGAT I Rekonvensi / PENGUGAT I Konvensi;
- b. ACIH selanjutnya disebut TERGUGAT II Rekonvensi /PENGUGAT II Konvensi.

Selanjutnya dalam hal TERGUGAT I Rekonvensi/PENGUGAT I Konvensi dan TERGUGAT II Rekonvensi/PENGUGAT II Konvensi secara bersama-sama disebut PARA TERGUGAT Rekonvensi / PARA PENGUGAT Konvensi.

2. Bahwa Penggugat Rekovensi telah membeli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No:03458 yang sekarang telah menjadi SHGB No:00295 atas nama PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA seluas 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Salambaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Banten. ("Obyek Sengketa")
3. Bahwa pembelian obyek sengketa didasari oleh suatu akta, yaitu :
  - a. Aka Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 20 Maret 2014 dibuat dihadapan Notaris POPIE SAVITRI MARTOSUHARDO PHARMANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;
  - b. Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 22 tanggal 22 April 2014 dibuat dihadapan Notaris YANTI BUDIHARSONO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng

#### 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

- c. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 41 tanggal 20 Maret 2014 dibuat dihadapan Notaris POPIE SAVITRI MARTOSUHARDJO PHARMANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;
- d. Addendum Perjanjian Pengosongan Nomor 44 tanggal 23 Oktober 2015 dibuat dihadapan Notaris WIWIK CONDRO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat.
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah membayar sejumlah uang untuk pembelian obyek sengketa sebesar Rp. 4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah);
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah membalik nama obyek sengketa dan Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik sah atas sebidang tanah beserta turutan-turutannya sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik dahulu No.03458 Desa Salembaran Jaya, yang telah Dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.00295 Desa Salembaran Jaya terdaftar atas nama PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA berkedudukan di Kabupaten Tangerang, dengan luas 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), Pertimbangan Teknis Pertanahan Nomor:135/2021 tanggal 28-05-2021, terletak di Jl. Raya Salembaran Rt.003/Rw.003, Salembaran Jaya, Kosambi - Tangerang, Prov. Banten;
6. Bahwa namun hingga saat ini Para Tergugat Rekonvensi tidak juga mengosongkan obyek sengketa, meskipun Penggugat Rekonvensi telah melakukan peringatan secara tertulis yaitu sebagai berikut :
  - a. Surat Somasi I No. 10/SP/II/2022/APG tanggal 11 Februari 2022;
  - b. Surat Somasi II No. 21/SP/II/2022/APG tanggal 22 Februari 2022.
7. Bahwa tindakan dari Para Tergugat Rekonvensi telah lalai dengan tidak mengkosongkan obyek sengketa, dimana hal ini telah melanggar ketentuan dari Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 41 tanggal 20 Maret 2014 dibuat dihadapan Notaris POPIE SAVITRI MARTOSUHARDJO PHARMANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta jo Addendum Perjanjian Pengosongan Nomor 44 tanggal 23 Oktober 2015 dibuat dihadapan Notaris WIWIK CONDRO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat;
8. Bahwa telah jelas Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi, dimana hingga saat ini objek sengketa belum dikosongkan oleh Para Tergugat Rekonvensi. Hal ini telah melanggar Pasal 3 Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 41 tertanggal 20 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Turut Tergugat I yang berbunyi :

*"Pasal 3*

*Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng*

#### 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)



Jika PIHAK PERTAMA tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tersebut dalam Pasal 1, atau PIHAK KEDUA tidak melunasi pembayaran tersebut dalam Pasal 2 pada waktunya, maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dianggap lalai, kelalaian dibuktikan dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan seperti tersebut sehingga tidak perlukan tegoran dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang sedemikian rupa, maka untuk tiap-tiap hari kelalaian pihak tersebut dikenakan ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang harus dibayar dengan seketika dan sekali lunas kepada dan dirumah serta dengan kwitansi dari pihak yang lain atau wakilnya yang sah."

9. Bahwa akibat langsung dari perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian karena obyek sengketa tidak dapat dimanfaatkan oleh Penggugat Rekonvensi;
10. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat Rekonvensi ini tidak sia-sia (*illusoir*) oleh karena Para Tergugat Rekonvensi tidak memberikan jaminan baik berupa surat kepemilikan ataupun aset berharga milik Para Tergugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa Para Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan, menghabiskan, memindahkan atau mengasingkan obyek sengketa guna menghindarkan diri dari tanggung jawab kepada Penggugat Rekonvensi atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi sesuai dengan Putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat Rekonvensi, dengan ini Penggugat Rekonvensi Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Obyek Sengketa yaitu :

Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 03458 yang sekarang telah menjadi SHGB No. 00295 atas nama PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA seluas 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Salabaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Banten, dengan batas-batas :

Utara	: Jalan Raya Salembaran
Selatan	: Rumah Wanda
Timur	: Rumah H. Usit
Barat	: Jalan Warga Cilampe



11. Bahwa mengenai Sita Jaminan ini diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (HIR) dan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Reglemen, yang berbunyi sebagai berikut:

*"Pasal 227 ayat (1) HIR*

*Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya."*

*"Pasal 1131 KUHPerdata*

*Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan."*

Menurut M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata (halaman 340), tujuan dari sita jaminan agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan Tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut Para Penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang sitaan itu. Dengan demikian, tindakan penyitaan barang milik Tergugat bukan untuk diserahkan dan dimiliki Para Penggugat (pemohon sita), tetapi untuk melunasi pembayaran utang tergugat kepada Para Penggugat.

Berdasarkan Uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi Mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

**KONVENSI**

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat seluruhnya;

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan dari Para Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Para Penggugat untuk menggosongkan Obyek Sengketa;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya Perkara.

## REKONVENSI

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian berupa :
  - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 20 Maret 2014 dibuat dihadapan Notaris POPIE SAVITRI MARTOSUHARDJO PHARMANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;
  - b. Perjanjian Untuk Jual Beli Nomor 22 tanggal 22 April 2014 dibuat dihadapan Notaris YANTI BUDIHARSONO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;
  - c. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 41 tanggal 20 Maret 2014 dibuat dihadapan Notaris POPIE SAVITRI MARTOSUHARDJO PHARMANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;
  - d. Addendum Perjanjian Pengosongan Nomor 44 tanggal 23 Oktober 2015 dibuat dihadapan Notaris WIWIK CONDRO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat.

Merupakan Akta Perjanjian yang Sah dan Berharga serta mengikat.

3. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah yang berdiri bangunan diatasnya berupa Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 03458 yang sekarang telah menjadi SHGB No. 00295 atas nama PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA seluas 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Salambaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Banten, dengan batas-batas:

Utara	: Jalan Raya Salembaran
Selatan	: Rumah Wanda
Timur	: Rumah H. Usit
Barat	: Jalan Warga Cilampe

4. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan (*Verzet*), Banding, atau Kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*);
5. Menghukum PARA TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( *Ex aequo et bono* ).

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban Tergugat tersebut, Kuasa Para Penggugat telah menanggapi dengan Replik tertanggal 27 Juli 2022 dan Kuasa Tergugat juga telah mengajukan Dupliknya tertanggal 10 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli No. 40, Tanggal 20 Maret 2014, dibuat dihadapan Notaris POPIE SAVITRI MARTOSUHARDJO PHARMANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Diberi Tanda P-1
2. Fotocopy Akta Perjanjian Untuk Jual Beli No. 22, Tanggal 22 April 2014, Diberi Tanda P-2
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 03458/Salembaran Jaya Luas 2000 m2, Diberi Tanda P-3
4. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 536/SKPT/KAB/VII/ 2020, tanggal 23 Juli 2020, Diberi Tanda P-4
5. Fotocopy Kuitansi Pembayaran penjualan tanah dari Tergugat Tosca Chandra kepada Penggugat 1/Hendra, Diberi Tanda P-5
6. Fotocopy Salinan/Turunan Putusan Perkara Pidana No. 849/Pid.B/2020/PN. Jkt. Brt, tanggal 18 Agustus 2020, Diberi Tanda P-6

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3, dan P-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, selain mengajukan bukti surat, Penggugat mengajukan 1 (satu) orang saksi yang menerangkan dengan di bawah sumpah/janji menurut cara agamanya, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **RUSLI**,
  - Bahwa saksi kenal dengan Hendra dan Tosca Chandra pada saat jual beli di rumah orang tua saksi
  - Bahwa saksi mengetahui dengan Hendra dan Tosca Chandra pada saat jual beli di Notaris
  - Bahwa setahu saksi harga Jual beli antara Hendra dan Tosca Chandra adalah 4,2 Milyar

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang sudah dibayar oleh Tergugat 3,2 milyar dan sisa atau yang belum dibayar 1 Milyar
- Bahwa objek tanah yang di jual beli setahu saksi letaknya di Salembaran Jaya
- Bahwa pada saat Jual- Beli sudah bersertifikat atas nama Hendra
- Bahwa saksi bersama Hendra pernah dipidana dianggap menipu
- Bahwa saksi tidak tahu, tanah tersebut sudah dibalik nama ke atas nama Tosca Candra
- Bahwa saksi pernah ditahan atas laporan dari Tergugat
- Bahwa saksi tidak tahu ada perjanjian antara Hendra dan Tosca Chandra
- Bahwa saksi ikut menyaksikan terjadi transaksi jual beli di Notaris
- Bahwa setahu saksi Jual-Beli hanya antara Hendra dan PT. Chandra Putra Kharisme
- Bahwa luas tanah yang dipermasalahkan seluas 2000 m2 dan saksi tahu tanah yang dipermasalahkan
- Bahwa yang menguasai tanah sekarang H. Mur'an (mertua saksi) yang telah menyewakan tanah objek sengketa kepada orang lain
- Bahwa Hendra beli tanah dari H. Mur'an
- Bahwa tanah dikontrakan kepada orang lain karena pembayaran belum lunas

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya, Kuasa Tergugat mengajukan bukti surat yang telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yaitu :

1. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli No: 40 tanggal 20 Maret 2014 dibuat dihadapan Notaris POPIE SAVITRI MARTOSUHARDJO PHARMANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta,Diberi Tanda T/PDR – 1
2. Fotocopy Akta Perjanjian Pengosongan No: 41 tanggal 20 Maret 2014 dibuat dihadapan Notaris POPIE SAVITRI MARTOSUHARDJO PHARMANTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta,Diberi Tanda T/PDR – 2
3. Fotocopy Perjanjian Untuk Jual Beli No: 22 tanggal 22 April 2014 dibuat dihadapan Notaris YANTI BUDIHARSONO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta,Diberi Tanda T/PDR – 3
4. Fotocopy Addendum Perjanjian Pengosongan No: 44 tanggal 23 Oktober 2015 dibuat dihadapan Notaris WIWIK CONDRO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat ,Diberi Tanda T/PDR – 4
5. Fotocopy Somasi ke I No.: 10/SP/2022/APG tanggal 11Februari 2022 dari Tergugat Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Penggugat

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi yang pada intinya Tergugat meminta kepada Penggugat mencabut Plang dan mengosongkan lahan milik Tergugat; Asli, Diberi Tanda T/PDR – 5

6. Fotocopy Somasi ke II No.: 21/SP-2/2022/APG tanggal 22 Februari 2022 dari Tergugat Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi yang pada intinya Tergugat meminta kepada Penggugat mencabut Plang dan mengosongkan lahan milik Tergugat,,Diberi Tanda T/PDR – 6

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, ternyata seluruhnya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya tersebut, selain mengajukan bukti surat, Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang kesemuannya menerangkan dengan di bawah sumpah/janji menurut cara agamanya, masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **SIMON PINONTOAN**

- Bahwa saksi kenal baik dengan Tosca Chandra dan sebagai Direktur di PT. Chandra Putra Kharisme
- Bahwa saksi di hadirkan dipersidangan ini untuk memberi keterangan sebagai saksi dalam perkara Jual Beli tanah di Salembaran Jaya antara Penggugat dan PT. Chandra Putra Kharisme
- Bahwa yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah pada tahun 2014 Tergugat membeli tanah, namun sampai saat ini belum dapat memanfaatkan tanah tersebut, dikarenakan dilokasi tanah ditempat oleh orang lain (penyewa)
- Bahwa sebelum dilakukan pembayaran, Tergugat melakukan pengecekan atas keabsahan tanah tersebut, dokumen-dokumen tanah tidak ada masalah, namun setelah pembayaran terjadi tanah tersebut tidak bisa diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat
- Bahwa tanah yang disengketa di sewakan oleh Pak Mur'an
- Bahwa saksi tahu permasalahan perkara ini karena Tergugat sering cerita kepada saksi
- Bahwa pada tahun 2017 saksi bersama Tergugat bertemu dengan Penggugat di salah satu restorat di Tangerang
- Bahwa saksi tahu jual beli antara Hendra dan Tergugat pada tahun 2014

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat Tergugat ingin balik nama Sertifikat, pihak BPN memberikan informasi bahwa terhadap sertifikat dimaksud telah di belokir oleh Bp. Mur'an selaku pemilik awal sebelum Penggugat
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Bp. Mur'an pada akhir tahun 2016 dan Bp. Mur'an mengatakan bahwa tanah tersebut bukan milik Penggugat
- Bahwa pada awal transaksi, Penggugat mengatakan kepada Tergugat bahwa tidak ada masalah atau sengketa di atas tanah tersebut, akan tetapi setelah terjadi jual beli tanah belum diserahkan kepada Tergugat
- Bahwa pada saat Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat Sertifikat atas nama Hendra
- Bahwa tanah tersebut sampai saat ini belum di serahkan kepada Tergugat
- Bahwa tanah tersebut Sertifikat sudah atas nama PT. Chandra Putra Kharisme
- Bahwa setahu saksi ada laporan dari Tergugat kepada Hendra dan Hendra terbukti bersalah dan di hukum selama 2 tahun saksi tahu dari Tergugat

## 2. Saksi **YOSEF**

- Bahwa secara langsung saksi tidak mengetahui adanya permasalahan jual beli antara Penggugat dan Tergugat
- Bahwa yang saksi tahu Tergugat di panggil ke Polres Tigraksa, dan kebetulan saksi yang menemani Tergugat yang diperiksa sebagai saksi perkara tanah yang di beli oleh Tergugat di blokir di BPN
- Bahwa tanah yang sudah Tergugat dibeli telah di blokir, kemudian pihak penyidik setelah mempelajari bukti-bukti dari Tergugat, akhirnya membuat surat pembukaan blokir untuk diserahkan kepada pihak BPN
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang dibeli oleh Tergugat di Salenbaran Jaya
- Bahwa tanah tersebut saat ini disewakan kepada orang lain tanpa se izin Tergugat dan saksi tidak tahu siapa yang menyewakan tanah
- Bahwa setahu saksi Tergugat membeli tanah pada tahun 2014
- Bahwa saksi pernah kelokasi tanah yang dipermasalahkan pada tahun 2017 dan diatas lokasi tanah berdiri bengkel dan penjual burung
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut dikuasai oleh orang lain
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Penggugat di restoran dekat Bandara
- Bahwa saksi Kenal Bp. Hendra 5 tahun tahun 2017
- Bahwa yang di laporkan kepada Polisi oleh Tergugat masalah tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini
- Bahwa luas tanah yang dipermasalahkan seluas 2000 m2

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat telah membayar sebesar 3,2 milyar dan sisanya 1 Milyar akan dibayar Tergugat setelah Penggugat melakukan pengosongan lahan
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah dibuatkan perjanjian dihadapan Notaris dengan maksud agar Penggugat segera melakukan pengosongan tanah dan menyerahkan kepada Tergugat dalam waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian
- Bahwa tanah tidak bisa di kosongkan sampai saat ini dan saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah yang dipermasalahkan
- Bahwa yang melaporakn sdr Mur"an masalah tanah di Selembaran Jaya
- Bahwa saksi tahu Hendra di pidana di Pengadilan Jakarta Barat
- Bahwa setahu saksi Hendra di pidana masalah penipuan
- Bahwa pada saat akan jual beli tanah di Jaminkan di Bank Panin

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 19 Oktober 2022 ;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dipersidangan, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana Relaas panggilan sidang tanggal 17 Maret 2022, tanggal 1 April 2022, tanggal 7 April 2022, tanggal 26 April 2022, namun tidak hadir dipersidangan dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu dan ketidakhadiran Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dan diputus tanpa hadirnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

## **DALAM KONPENSI**

## **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat di dalam Jawabannya mengajukan Eksepsi, maka sebelum memeriksa materi pokok perkara terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng

### 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

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui dalam jawaban ini;

2. **Gugatan Para Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**

**Gugatan Para Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)**

- a. Bahwa apabila kita teliti dengan secara cermat Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat tidak jelas dan kabur. Tergugat menyatakan Para Penggugat telah keliru menarik Direktur Utama PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA yaitu TOSCA CHANDRA, karena TOSCA CHANDRA bertindak dalam jabatannya sebagai Direktur PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA bukan bertindak atas nama pribadinya.

- b. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tertanggal 20 Maret 2014 halaman ke- 2 (dua) Pihak kedua adalah :

*"II. Tuan Tosca Chandra, lahir di Jakarta, pada tanggal 11-7-1974 (sebelas Juli seribu Sembilan ratus tujuh puluh empat), swasta, tinggal di Jakarta Barat, Jalan Kemenangan VIII nomor 58, RT.007/RW.003, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Pemegang kartu Tanda Penduduk dengan nomor Induk Kependudukan 3173031107740004, yang berlaku sampai dengan tanggal 11-7-2017 (sebelas Juli dua ribu tujuh belas), Warga Negara Indonesia;*

*Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur, demikian mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama perseroan terbatas **PT. Chandra Putra Kharisma**, berkedudukan di Tangerang, Kabupaten Tangerang, dan beralamat di Jalan Raya Perancis nomor 8 DM, Jatimulya Kosambi, RT.01, RW.05, Jatimulya, Kosambi, Tangerang, yang pengubahan seluruh anggaran dasarnya sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 (dua ribu tujuh) tanggal 16-8-2007 (enam belas Agustus dua ribu tujuh) tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") telah diumumkan dan dimuat dalam berita Negara Republik Indonesia ("BNRI") tanggal 16-02-2010 (enam belas Februari dua ribu sepuluh) Nomor 14 Tambahan Nomor 1545 dan pengubahan anggaran dasarnya yang terakhir telah diumumkan dan dimuat dalam BNRI tanggal 3-8-2012 (tiga agustus dua ribu dua belas) Nomor 62 tambahan Nomor 31435;*

*Susunan anggota Direksi dan Dewan Komisarisnya yang terakhir tercantum dalam Akta saya, Notaris, tanggal 4-3-2014 (empat Maret dua ribu empat belas) No. 7"*

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng



Demikian juga dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 22 tertanggal 22 April 2014 jo Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 41 tertanggal 20 Maret 2014 jo *Addendum* Perjanjian Pengosongan Nomor 44 tertanggal 23 Oktober 2015 yang kesemuanya TOSCA CHANDRA merupakan PIHAK KEDUA YANG BERTINDAK KARENA JABATANNYA MEWAKILI PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA.

Fakta selanjutnya yang menjadi **obyek sengketa adalah tanah Hak Milik Nomor : 03458/Salembaran Jaya yang sekarang telah menjadi SHGB No:00295 seluas 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Salembaran, Desa Salembaran jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Banten itu adalah atas nama dari PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA.**

- c. Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas jelas Para Penggugat telah keliru dalam gugatannya yang menggugat Tergugat dalam kualifikasi/kedudukannya selaku pribadi. Padahal jelas dua kualifikasi/kedudukan tersebut tidak dapat dipersamakan. Bahwa seharusnya gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ditujukan kepada Tergugat dalam kualifikasinya/ kedudukan TERGUGAT sebagai Direktur Perseroan PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA dan bukan Tergugat selaku pribadi. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI berikut ini :

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 601/K/Sip/1975 tanggal 20 April 1977 yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

*"Jika dalam dalil gugatan Penggugat menyebutkan Tergugat sebagai Pengurus Yayasan, hal ini mencerminkan bahwa Penggugat menggugat dalam kapasitasnya sebagai Pengurus Yayasan bukan sebagai pribadi".*

- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan:

*"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

- 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 601 K/Sip/1975 tanggal 20 April 1977 yang menyatakan:



*"Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik Yayasan; seharusnya Tergugat digugat sebagai Pengurus Yayasan."*

- 4) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 419 K/Pdt/1988 tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan:

*"Suatu Badan Hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menandatangani "perjanjian" dengan pihak subyek hukum lainnya (bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi) haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum (PT) dan bukan ditujukan pada Direktur (Utama) Badan Hukum tersebut."*

- 5) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1771 K/Sip/1975, tanggal 19 April 1979 yang menyatakan:

*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan ditujukan terhadap Tergugat pribadi sedang gugatan itu mengenai tindakan-tindakannya dilakukan sebagai pejabat."*

d. Bahwa jelas dalam gugatannya Para Penggugat telah menggugat Tergugat dalam kualifikasi/kedudukan selaku pribadi, sedangkan segala sesuatu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam perkara a quo sebagaimana telah dijelaskan oleh Para Penggugat dalam posita gugatannya merupakan perbuatan Tergugat selaku Direktur PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA. Sehingga atas perbuatan Para Penggugat yang menggugat Tergugat merupakan suatu kekeliruan yang nyata terhadap subjek gugatan (error in persona). Maka dalam perkara a quo sudah selayaknya gugatan ini tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

e. Bahwa berdasarkan uraian diatas, kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa menyatakan Gugatan dari Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

#### **Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan kabur**

f. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur karena secara jelas mencampuradukan antara Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).



- g. Bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat adalah sebuah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tertanggal 20 Maret 2014 jo Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 22 tertanggal 22 April 2014 jo Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 41 tertanggal 20 Maret 2014 jo Addendum Perjanjian Pengosongan Nomor 44 tertanggal 23 Oktober 2015 ("Akta Perjanjian"), yang mana hal ini diakui sendiri oleh Para Penggugat didalam dalil gugatannya pada poin 1 (satu) huruf a dan b halaman 2 (dua), sehingga jelas dan terang hubungan hukum Para Penggugat dan Tergugat adalah Suatu PERJANJIAN;
- h. Bahwa gugatan Para Penggugat sangat keliru, fakta hukumnya adalah kedudukan Para Penggugat itu sebagai Penjual yang lalai dengan tidak mampu memenuhi kwajibannya untuk mengosongkan sebidang tanah Hak Milik Nomor : 03458/Salembaran Jaya yang sekarang telah menjadi SHGB No:00295 atas nama PT. CHANDRA PUTRA KHARISMA seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Salembaran, Desa Salembaran jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Banten ("Objek Sengketa") yang telah dibeli oleh Tergugat. Hal ini sesuai dengan Akta Perjanjian yang telah dibuatkan dihadapan Notaris dan juga telah dibaca, disetujui, dan ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat;
- i. Bahwa antara Posita dan Petitum Para Penggugat tidak ada korelasi secara hukum, dimana Para Penggugat justru dalam petitumnya mendalilkan bahwa ingin membatalkan Akta Perjanjian dan mengembalikan uang yang telah dikeluarkan Tergugat untuk membeli objek sengketa. Yang mana seharusnya Para Penggugat lah yang harusnya mengosongkan Objek Sengketa oleh karena Objek sengketa telah menjadi milik dari Tergugat;
- j. Sehingga jelas dan terang bahwa Para Penggugat telah secara patut dan melanggar hukum acara mencampuradukan antara Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), hal ini menunjukan Para Penggugat tidak paham konsep Hukum acara perdata. M. Yahya Harahap, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" mengatakan:

*"adalah tidak dapat membenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan "*

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng





- k. Bahwa Berdasarkan putusan Mahkamah Agung (MA) No 879/K/Pdt/1997 mengenai Penggabungan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu Gugatan. Dalam putusan ini dijelaskan “bahwa penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita Gugatan yang mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai Perbuatan melawan hukum, jelas konstruksi gugatan ini mengandung kontradiksi dan gugatan harus dinyatakan obscur libel (tidak jelas).”
- l. Selain putusan pada huruf f diatas, Mahkamah Agung juga pernah mengeluarkan Yurisprudensi mengenai masalah penggabungan ini yaitu dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1875K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam Putusan MA itu disebutkan “Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”.

Oleh Karenanya dalil gugatan yang saling bertentangan antara Posita dengan Petitum ini adalah kabur demi hukum (*obscur libel*), maka Gugatan Para Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan tanggapan sebagaimana termuat dalam Repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

### **Dalam Eksepsi**

1. Bahwa dalam surat Jawabannya Tergugat menyatakan mengajukan eksepsi atau bantahan atas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Eksepsi dari Tergugat tersebut adalah mengenai Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah salah pihak atau *error in persona*. Atas eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat menolaknya dengan tegas karena sebagai berikut :
- a. Bahwa dapat kami jelaskan, objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah dengan jelas disebutkan adalah **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 dan Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 22**. Dalam kedua akta tersebut dinyatakan bahwa Para Penggugat adalah sebagai pihak Pejual sedangkan Tergugat/Tosca Candra adalah sebagai pembeli;



- b. Bahwa dalam kedua Akta Jual Beli tersebut di atas dengan tegas disebutkan bahwa seseorang yang bernama Tosca Candra/Tergugat adalah orang/person yang melakukan tindakan hukum untuk melakukan jual-beli dengan Para Penggugat, dibuktikan dengan pembubuhan tanda tangan Tergugat/Tosca Candra dengan Para Penggugat dalam akta jual beli tersebut;
- c. Bahwa walaupun dalam akta-akta tersebut disebutkan bahwa Tergugat/Tosca Candra adalah sebagai Direktur dari PT. Chandra Putra Kharisma akan tetapi tetap saja orang/person yang bertindak melakukan tindakan hukum jual beli dalam akta-akta tersebut di atas adalah Tergugat/Tosca Candra sendiri. Karena sebagaimana diketahui sebuah perseroan terbatas (PT) itu bukanlah subjek hukum yang alamiah, maka oleh karenanya membutuhkan orang/person untuk melakukan tindakan-tindakan hukum;
- d. Bahwa karena dalam akta jual beli tersebut di atas yang melakukan jual beli adalah orang/person yang mewakili sebuah perseroan terbatas, dan orang/person tersebut adalah Tergugat/Tosca Candra, maka tidak ada salahnya juga jika Penggugat menunjukan langsung gugatannya kepada orang/person yang telah melakukan transaksi jual beli. Oleh karenanya kiranya gugatan Penggugat tidaklah salah dalam menentukan pihak tergugat dalam surat gugatannya, karena nyata-nyata dalam akta jual beli tersebut di atas, Tergugat/Tosca Candra adalah sebagai orang/person yang telah bertatapapan dan bertemu langsung dengan Para Penggugat untuk melakukan transaksi jual-beli;
- e. Bahwa disamping itu akta jual-beli yang menjadi objek dalam gugatan ini, dengan tegas menyebutkan bahwa Para Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat/Tosca Candra bukan dengan badan hukum perseroan tertentu. Lazimnya, dalam sebuah transaksi untuk jual beli, sebuah badan hukum perseroan terbatas itu biasanya disebutkan dengan tegas bahwa seseorang itu melakukan transaksi jual beli dengan perseroan tertentu. Akan tetapi dalam akta-jual beli yang dimaksud dalam perkara ini, disebutkan dengan tegas, bahwa Para Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan pribadi orang/person yang bernama Tosca Candra, sehingga sangat wajar jika Para Penggugat mengajukan pembatalan akta jual-belinya dengan dengan pribadi orang/person yang bernama Tosca Candra/Tergugat langsung.

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng



2. Bahwasia eksepsi lainnya dari Tergugat adalah mengenai dianggap kaburnya gugatan Para Penggugat karena menurut Tergugat Para Penggugat telah mencampur-adukan antara Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Atas eksepsi dari Tergugat tersebut, dengan ini Para Penggugat nyatakan dengan tegas menolaknya, karena alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa sekali lagi ditegaskan disini, bahwa point dari gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Gugatan untuk pembatalan jual-beli karena dalam jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat dilandasi penipuan oleh Penggugat 1/Hendra. Jadi bukan gugatan wanprestasi karena telah lalai dalam menjalankan prestasi dalam sebuah perjanjian ataupun gugatan perbuatan melawan hukum karena hak-haknya telah dilanggar oleh pihak lain;
- b. Bahwa pembatalan jual beli yang diajukan gugatannya oleh Para Penggugat dalam perkara ini adalah karena terbukti dalam persidangan perkara pidana di Pengadilan Jakarta Barat dalam nomor perkara 849/Pid.B/2020/PN.Jkt.Brt, Penggugat 1/Hendra terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan penipuan pada saat transaksi jual-beli bidang tanah dengan Tergugat. kutipan dari putusan PN Jakarta Bara tersebut bisa disebutkan lagi adalah sebagai berikut :

Hal. 23, Alinea ke 2, putusan pidana PN Jakarta barat No. 849/Pid.B/2020/PN.Jkt.Brt, sebagai berikut:

*Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Maret 2014, dilakukan perikatan jual beli atas pembelian tanah yang berlokasi di Kosambi, Tangerang tersebut di Kantor Notaris Popie Savitri yang beralamat di jl hadiah IX Blok D XII/1121 Kav. Polri, Jelambar, Jakarta Barat yang dihadiri oleh terdakwa beserta isterinya, Saksi Rusli bin Sutai, Sri Wahyuningsih Susanto als Yuni, Saksi Korban dan Notaris Popie Savitri, dimana pada saat klausul perikatan jual beli tersebut dibacakan, terdakwa serta saksi Rusli bin Sutai yang merupakan perwakilan dari keluarga Mur'an bin H. Tean dan Sri Wahyuningsih Susanto als Yuni menyetujui bahwa tanah tersebut tidak dalam bersengketa, **padahal diketahui terdakwa, Saksi Rusli bin Sutai dan Sri Wahyuningsih Susanto als Yuni bahwa kepemilikan tanah tersebut masih dalam proses sengketa perdata antara terdakwa dengan ahli waris H. Tean..... dst***



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal. 24, alinea 2 dan 3, putusan pidana PN Jakarta barat No. 849/Pid.B/2020/PN.Jkt.Brt, sebagai berikut :

*Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian fakta-fakta hukum tersebut telah terbukti bahwa terdakwa mengetahui/menyadari bahwa ia melakukan tindak pidana penipuan tersebut. berdasar pertimbangan hukum tersebut, unsur dengan maksud untuk mengutungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang telah terpenuhi secara hukum;*

*Menimbang, bahwa berdasakan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, terdakwa HENDRA terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana secara bersama-sama melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana dakwaan Pasal 378 Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dakwaan kesatu Penuntut Umum;*

- c. Bahwa dari kutipan-kutipan putusan tersebut di atas jelas membuktikan bahwa dalam proses jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 dan Akta Perjanjian untuk Jual Beli Nomor 22, dilandasi dengan perbuatan-perbuatan yang kurang memberikan informasi secara terbuka dari Para Penggugat terhadap Tergugat mengenai status kedudukan tanah yang akan dijualnya, sehingga perbuatan Penggugat 1 tersebut dianggap secara sah dan terbukti telah melakukan penipuan terhadap Tergugat;
- d. Bahwa karena secara sah dan meyakinkan Penggugat 1/Hendra telah melakukan penipuan dengan cara tidak memberikan informasi yang sebenarnya mengenai kedudukan tanah yang akan dijualnya terhadap Tergugat, maka transaksi jual beli tanah selanjutnya adalah sangat beralasan untuk bisa dibatalkan berdasar ketentuan Pasal 1328 KUHPdt menyatakan : *"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut"*;
- e. Bahwa dari uraian di atas, jelas menandakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat nyatanya memang bukan gugatan

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng

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



wanprestasi karena pihak-pihak tidak melaksanakan isi perjanjian, atau bukan juga gugatan perbuatan melawan hukum, karena pada prinsipnya Para Penggugat belum/tidak merasa ada pelanggaran hak yang berarti atas peristiwa jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat;

- f. Bahwa dalam proses hukum yang sudah dilalui oleh Penggugat 1/Hendra dalam perkara pidana No. 849/Pid.B/2020/PN.Jkt.Brt, Penggugat 1/Hendra terbukti melakukan penipuan pada saat awal-awal akan melakukan transaksi jual beli tanah kepada Tergugat. Penipuan tersebut terjadi tempusnya pada saat akan melakukan transaksi jual beli dengan cara Penggugat 1/Hendra tidak memberikan informasi yang sebenarnya mengenai konflik/sengketa yang ada pada tanah yang akan dijualnya kepada Tergugat. Jadi penipuan yang dilakukan oleh Penggugat 1/Hendra adalah penipuan pada saat akan melakukan jual beli, bukan penipuan karena tidak bisa mengosongkan lahan yang sudah dijualnya. Dengan kata lain, Penggugat 1/Hendra belum atau tidak terbukti secara hukum telah melakukan wanprestasi ataupun melakukan penipuan karena tidak bisa mengosongkan lahan yang dijualnya kepada Tergugat.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti Eksepsi dari Tergugat, maupun Tanggapan para Penggugat terhadap Eksepsi dari Tergugat, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Eksepsi dari Tergugat mengenai gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscur Libel), gugatan Para Penggugat salah pihak (error in pesona), Majelis berpendapat :

- Bahwa Para Penggugat menarik TOSCA CANDRA sebagai Tergugat, sedangkan didalam Akta PJB no. 40 tertanggal 20 Maret 2014 dan Akta PJB no. 22 tanggal 22 April 2014 Jo Adendum Perjanjian Pengosongan No.44 tanggal 23 Oktober 2015 yang kesemuanya TOSCA CANDRA merupakan pihak kedua yang bertindak karena jabatannya mewakili PT. Chandra Putra Kharisma dan selanjutnya Objek Sengketa adalah tanah Hak Milik No. 03458/Salembaran Jaya yang sekarang berubah menjadi SHGB No. 00295, seluas 2000 m2 yang terletak di Jalan Raya Salembaran, Desa Salembaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Banten, itu adalah atas nama PT. Chandra Putra Kharisma ;





Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak menarik PT. Chandra Putra Kharisma sebagai pihak, maka Majelis berpendapat bahwa Eksepsi dari Tergugat dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat di terima, maka pemeriksaan pokok perkara (bukti-bukti surat maupun saksi-saksi dari Para Penggugat dan Tergugat) tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini ;

**DALAM REKONPENSİ**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Dalam KONPENSİ gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap gugatan Dalam Rekonpensi harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi tidak dapat diterima, maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat Rekonpensi yang jumlahnya NIHIL ;

Memperhatikan Pasal-pasal dari ketentuan H.I.R dan KUH Perdata serta Peraturan Perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini ;

**MENGADILI:**

**DALAM KONPENSİ**

**DALAM EKSEPSİ**

- Menerima Eksepsi dari Tergugat ;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.670.000,00 (dua juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) ;

**DALAM REKONPENSİ :**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar NIHIL ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Rabu, tanggal 26 Oktober 2022, oleh kami, Agus Iskandar, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wendra Rais, S.H., M.H. dan Nanik Handayani, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 212/Pdt.G/2022/PN Tng tanggal 24 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 2 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ikat, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa di hadir oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wendra Rais, S.H., M.H.

Agus Iskandar, S.H., M.H.

Nanik Handayani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ikat, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran/ PNBP .....	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses .....	Rp.	150.000,00
3. Biaya Redaksi .....	Rp.	10.000,00
4. Biaya Meterai .....	Rp.	10.000,00
5. Biaya PNBP Relas .....	Rp.	20.000,00
6. Biaya Panggilan Sidang .....	Rp.	2.375.000,00
7. Biaya Leges .....	Rp.	,00
8. Biaya pencatatan .....	Rp.	,00
9. Biaya Sita Jaminan .....	Rp.	,00
10. Biaya Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	,00
11. Biaya Sumpah .....	Rp.	75.000,00
Jumlah .....	Rp.	2.670.000,00
(dua juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah)		