



P U T U S A N

Nomor 108 /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:

IR. ZULIA PARWITA, Pekerjaan Swasta, beralamat di Apartemen Frenchwalk Tower Lyon Garden 15 F, RT 011 RW 019 Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **FERRY ERICSON, S.H., SAHAT TAMBUNAN, S.H., M.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum, pada Kantor Hukum **FERRY ERICSON & PARTNERS LAW FIRM** berkedudukan di Jalan Bendungan Jatiluhur Nomor 17 Lantai-3 Bendungan Hilir Jakarta Pusat, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Januari 202, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. IR. H.M. SUJASMAN S. NONGKE alias BUGIS**, beralamat di Jalan Verdi Barat Blok E-02 No. 36, Citra Raya, Cikupa, Tangerang, dalam jhal ini memberi kuasa kepada ; **H. KM. THAMRIN., SH**, Advokat & Pengacara pada kantor Hukum "**KIAGUS MUHAMMAD THAMRIN, SH DAN REKAN**" Alamat Jl. Citra Raya Boulevard Ruko Bizet Blok K1 No.01 (bunderan 2) Cikupa Tangerang Kab Tangerang, berdasarkan **surat kuasa khusus tanggal 13 Pebruari 2022** (surat kuasa terlampir), yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Tangerang pada tanggal 21 Pebruari 2022, selanjutnya di sebut **TERGUGAT I**;
- 2. ELITA GUSPITAWATY, S.H., M.Kn., M.H.**, beralamat di Jalan Citra Raya Boulevard Nomor 1, Cikupa, Kec. Cikupa, Kabupaten Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada **H. KM. THAMRIN., SH**, Advokat & Pengacara pada kantor Hukum "**KIAGUS MUHAMMAD THAMRIN, SH DAN REKAN**" Alamat Jl. Citra Raya Boulevard Ruko Bizet Blok K1 No.01 (bunderan 2) Cikupa Tangerang Kab Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya di sebut **TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng



3. **Kepala Kantor Pertanahan/ BPN Kabupaten Tangerang**, Kadu Agung,
Kecamatan Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut
TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 28 Januari 2022 dalam Register Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar Bulan Mei Tahun 2009, PENGUGAT bergabung di dalam perusahaan PT SWA SEMBADA PALEM, suatu perusahaan pengembangan Bio Diesel berasal dari tumbuhan tanaman Jarak, sebagai Direktur Keuangan yang beralamat di **Jalan Verdi Barat Blok E-2 No. 36, CITRA RAYA, CIKUPA-Tangerang** yang merupakan rumah tinggal PENGUGAT;
2. Bahwa PENGUGAT memiliki rumah di alamat tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 604 Desa Cikupa Blok E-2 Nomor 36, tanggal 01 Oktober 1996, NIB. 10.04.02.08.3.00604, Surat Ukur No. 23233 tanggal 27 Agustus 1996 luas 300 m2 pemisahan dari HGB No. 24/Cikupa Atas Nama PT CITRALAND ESTATE untuk dan atas nama Insinyur Zulia Parwita;
3. Bahwa proses penerbitan Sertipikat tanah Hak Guna Bangunan untuk dan atas nama PENGUGAT telah benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 jo PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa pada Bulan September Tahun 2009, 2 (dua) minggu setelah lebaran, partner PENGUGAT bertemu TERGUGAT I dan mengajukan pinjaman uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan perjanjian akan diberikan pekerjaan tanah di lokasi rencana pembangunan pabrik bio diesel;
5. Bahwa permintaan dari partner PENGUGAT diterima dan disetujui oleh TERGUGAT I yang dituangkan dalam perjanjian peminjaman uang dan juga ditambahkan kuasa jual terhadap rumah PENGUGAT sebagai jaminan pada perjanjian ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa selanjutnya perjanjian ini ditandatangani oleh partner PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan disaksikan oleh PENGGUGAT dan seseorang dari pihak TERGUGAT I yang dilakukan di rumah PENGGUGAT;
7. Bahwa PENGGUGAT akhirnya terpaksa untuk ikut menandatangani perjanjian yang dengan segala persyaratan yang ditetapkan dan ditentukan oleh TERGUGAT I;
8. Bahwa namun pada kenyataannya pembangunan pabrik bio diesel tidak juga dimulai sesuai dengan waktu yang telah dijanjikan oleh partner PENGGUGAT dan atau dalam perjanjian pinjaman uang yang telah ditandatangani karena belum ada modal/dana yang masuk dari investor;
9. Bahwa pada akhirnya rumah PENGGUGAT disegel oleh TERGUGAT I dengan dalih proyek tidak ada dan juga telah sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani;
10. Bahwa selanjutnya karena PENGGUGAT tidak dapat menepati isi perjanjian, maka TERGUGAT I melakukan penagihan dengan cara meneror kepada PENGGUGAT melalui telepon dengan mengatakan bahwa nilai pinjaman akan membengkak karena bunganya Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah) per bulan, padahal saat itu kondisi PENGGUGAT belum mempunyai pekerjaan tetap sehingga belum dan tidak dapat mengembalikan uang pinjaman sesuai dengan keinginan TERGUGAT I;
11. Bahwa kemudian selanjutnya TERGUGAT I melakukan penyegelan rumah dan dan selalu menelepon PENGGUGAT telepon berisi ancaman tentang bunga pinjaman, sehingga membuat PENGGUGAT merasa tidak nyaman dan ketakutan. Perbuatan TERGUGAT I tersebut mengakibatkan PENGGUGAT keluar dari rumah dan rumah itu pada akhirnya dikuasai dan dimiliki oleh TERGUGAT;
12. Bahwa sekitar pertengahan tahun 2010, PENGGUGAT menghubungi kembali TERGUGAT I untuk memiliki kembali rumah tersebut dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) akan tetapi TERGUGAT I tidak memberikan jawaban atas tawaran PENGGUGAT tersebut;
13. Bahwa pada Bulan September Tahun 2013, PENGGUGAT telah kembali bekerja dan berniat untuk mengambil kembali rumah yang dikuasai oleh TERGUGAT I dan mencoba melakukan komunikasi kembali dengan TERGUGAT I melalui pesan singkat elektronik (SMS) dan dijawab oleh TERGUGAT I dengan memerintahkan PENGGUGAT agar mencari rumah dan untuk uang mukanya akan dibayarkan oleh TERGUGAT I namun tidak pernah terealisasi karena TERGUGAT I selalu memberikan alasan demi alasan;

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa sekitar awal tahun 2014 PENGGUGAT datang ke Jalan Verdi Barat Blok E-2 No. 36, CITRA RAYA, CIKUPA-Tangerang untuk melihat keadaan rumah yang dikuasai oleh TERGUGAT I dan bertemu dengan TERGUGAT II;
15. Bahwa TERGUGAT II memberitahukan bahwa rumah tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama TERGUGAT I dan belakangan diketahui bahwa proses balik nama ini dilakukan oleh TERGUGAT II;
16. Bahwa PENGGUGAT kembali menghubungi TERGUGAT I dan pada waktu itu dijawab dan sepakat untuk bertemu di Mall Lippo Karawaci. Dalam pertemuan itu PENGGUGAT menyampaikan tawaran bahwa PENGGUGAT ingin mengambil kembali rumah di Jalan Verdi Barat Blok E-2 Nomor 36 dengan harga Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), tetapi TERGUGAT I menjawab bahwa rumah tersebut sedang disekolahkan dengan dana Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah). Setelah pertemuan tersebut tidak pernah ada komunikasi lagi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
17. Bahwa pada Bulan Juli tahun 2016 bertepatan Idul Fitri, anak PENGGUGAT berkunjung ke Citra Raya dan melihat bahwa tampak depan rumah yang dikuasai TERGUGAT I telah berubah bentuk akibat direnovasi. PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT I tetapi sampai hari ini tidak ada jawaban;
18. Bahwa atas perbuatan dan tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II di atas adalah merupakan tindakan perbuatan melawan hukum;
19. Bahwa pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*, maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut PENGGUGAT menguraikan sebagai berikut:
 - I. Perbuatan Melawan Hukum
 - a. Bahwa TERGUGAT I telah membuat perjanjian atau perikatan dengan partner PENGGUGAT hutang piutang dan menetapkan jaminan milik PENGGUGAT adalah melanggar kepatutan dan kesusilaan;
 - b. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dengan melakukan ancaman dan teror kepada PENGGUGAT agar keluar dari rumah adalah jelas perbuatan melanggar kepatutan dan kesusilaan;
 - c. Bahwa cara dan perbuatan TERGUGAT I untuk menguasai tanah dan bangunan di Jalan Verdi Barat Blok E-2 Nomor 36,

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/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)



CITRA RAYA, CIKUPA-Tangerang hanya berdasarkan kuasa menjual telah merugikan PENGUGAT karena surat kuasa menjual yang dibuat adalah di bawah tangan;

- d. Bahwa perbuatan TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT melakukan proses balik nama untuk dan atas nama TERGUGAT I adalah bertentangan dengan peraturan **Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982** yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Huruf c, konsideran Instruksi tersebut menyebutkan:

"Maksud dari larangan tersebut, untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk "kuasa mutlak". Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah".

II. Kesalahan

- a. Bahwa perbuatan TERGUGAT I agar dapat memiliki tanah dan bangunan yang telah dimiliki oleh PENGUGAT;
- b. Bahwa TERGUGAT I selalu *tidak memberikan jawaban atas maksud dan tujuan* PENGUGAT maka patut di duga dari awal TERGUGAT I telah berniat untuk menguasai tanah dan bangunan milik PENGUGAT;
- c. Bahwa TERGUGAT I telah memanfaatkan keadaan PENGUGAT yang berada pada posisi lemah sehingga memaksa semua ketentuan yang ditetapkan oleh TERGUGAT I agar dapat menguasai tanah dan bangunan tersebut;
- d. Bahwa TERGUGAT I seharusnya *membayar kelebihan dari harga penjualan tanah dan bangunan* tersebut untuk melunasi hutang PENGUGAT;
- e. Bahwa TERGUGAT II dalam melakukan proses balik nama seharusnya mengikuti ketentuan yang berlaku;

III. Kerugian

- a. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I yang menguasai tanah dan bangunan, TERGUGAT II dalam proses balik nama telah mengakibatkan PENGUGAT mengalami kerugian materil sebesar Rp2.970.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus tujuh puluh juta Rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng



- i. Tanah tersebut saat ini harganya di taksir @ Rp7.500.000,00 per meter persegi di kali 300m² (tiga ratus meter meter persegi) maka menjadi sebesar Rp2.250.000.000,00 (dua milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah);
 - ii. Bangunan seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) di kali harga satuan per meter persegi @ Rp3.000.000,00 menjadi Rp720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta Rupiah);
 - b. Bahwa PENGUGAT mengalami kerugian immateril akibat dari perbuatan TERGUGAT I yang telah menguasai dan memiliki tanah dan bangunan dan perbuatan TERGUGAT II dalam proses balik nama telah mengakibatkan gangguan psikis PENGUGAT. Demi tegaknya hukum dan keadilan maka sangatlah pantas jika ditetapkan suatu jumlah tertentu sebagai pengganti kerugian immateril dengan jumlah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) yang harus di bayar TERGUGAT I kepada PENGUGAT;
20. Bahwa oleh karena nyata-nyata terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT serta telah mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT maka menurut hukum, TERGUGAT harus di hukum mengganti kerugian PENGUGAT, oleh karenanya PENGUGAT mohon agar Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menghukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian materil membayar kerugian materil sebesar Rp2.970.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus tujuh puluh juta Rupiah) dan immateril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) kepada PENGUGAT;
21. Bahwa, agar gugatan ini tidak sia-sia (*Illusoir*), maka PENGUGAT mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang menangani perkara ini, dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan rumah diatasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 604 Desa Cikupa Blok E-2 Nomor 36, tanggal 01 Oktober 1996, NIB. 10.04.02.08.3.00604, Surat Ukur No. 23233 tanggal 27 Agustus 1996 luas 300 m² pemisahan dari HGB No. 24/Cikupa;
22. Bahwa oleh karena gugatan PENGUGAT berdasarkan hukum disertai alat bukti yang kuat dan sah, PENGUGAT mohon agar gugatan PENGUGAT dikabulkan untuk seluruhnya, maka karena TERGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak yang dikalahkan patut di hukum untuk membayar biaya perkara vide Pasal 181 (1) HIR.;

Berdasarkan dalil-dalil serta alasan-alasan hukum yang diuraikan di atas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PETITUM

Primer :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan rumah diatasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 604 Desa Cikupa Blok E-2 Nomor 36, tanggal 01 Oktober 1996, NIB. 10.04.02.08.3.00604, Surat Ukur No. 23233 tanggal 27 Agustus 1996 luas 300 m2 pemisahan dari HGB No. 24/Cikupa
4. Membatalkan proses balik nama pada Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 604 Desa Cikupa Blok E-2 Nomor 36, tanggal 01 Oktober 1996, NIB. 10.04.02.08.3.00604, Surat Ukur No. 23233 tanggal 27 Agustus 1996 luas 300 m2;
5. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian materil sebesar Rp2.970.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus tujuh puluh juta Rupiah) dan immateril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) kepada PENGGUGAT;
6. Menghukum TURUT TERGUGAT tunduk dan mematuhi isi putusan;
7. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara;

Subsider:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya dan Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasa hukumnya sedangkan untuk Turut Tergugat tidak hadir walaupun sudah dipanggil secara patut sebanyak tiga kali;

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/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)



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 Non Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 April 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi Tentang Surat kuasa Penggugat tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.6 tahun

Dikarenakan dasar bagi kuasa hukum untuk beracara di muka persidangan adalah Surat Kuasa Khusus, yang mana bentuk kekhususannya bukan terletak pada klausul atau pencantuman kata khusus, namun harus diimplementasikan secara tegas dalam surat kuasa khusus sebagaimana ketentuan **SEMA No.2 tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 Jo. SEMA No.1 tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 Jo. SEMA No.6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994** yang mengharuskan :

- a) Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di Pengadilan;
 - b) Menyebut kompetensi Relatif, di Pengadilan mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
 - c) Menyebutkan Identitas dan kedudukan para pihak sebagai Penggugat dan Tergugat;
 - d) Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara;
- 1.1. Bahwa syarat tersebut diatas adalah **bersifat kumulatif** dan **harus terpenuhi seluruhnya**, karena apabila salah satu syarat tidak dipenuhi maka surat kuasa khusus tersebut akan mengakibatkan Cacat Formil.
- 1.2. Bahwa dalam perkara aquo sebagaimana ternyata dalam surat kuasa Khusus tertanggal 10 Januari 2022 **tidak ada** klausul yang menyatakan dengan tegas bahwa **Elita Guspitawati, SH., M.kn**, beralamat di Jin Citra Raya Bolevard No.1 Cikupa Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat II dan **Kepala Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Tangerang**, beralamat Jl.Kadu Agung Kec.Tigaraksa Kabupaten



Tangerang **sebagai turut tergugat**, sehingga tidak ada kejelasan dan kepastian dalam surat kuasa tersebut tentang **siapa yang dijadikan sebagai tergugat II dan siapa yang dijadikan sebagai Turut Tergugat**. Bahwa seyogyanya subjek dalam surat kuasa untuk di Pengadilan wajib ditulis dengan **jelas dan lengkap** agar surat kuasa menjadi sempurna sebagaimana amanat dari Pasal 123 HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.6 tahun 1994.

1.3. Bahwa dengan tidak dicantulkannya subjek Tergugat II dan Subjek Turut Tergugat oleh pemberi kuasa (Prinsipal) dalam surat kuasa tanggal 10 Januari 2022, jelas jelas melanggar Pasal 123 HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (MA) No.6 tahun 1994.

1.4. Bahwa dalam surat kuasa tanggal 10 Januari 2022 pada pokoknya menyebutkan sebagai Tergugat I adalah Ir. H.M. Sujasman S Nongke alias Bugis DKK, tanpa menyebut siapa yang nama nama yang termasuk dalam kawan kawan (DKK) yang dimaksud.

1.5. Bahwa dalam surat kuasa yang hanya menyebutkan DKK sangat tidak diperbolehkan karena tidak secara tegas menyebut identitas dan kedudukan para pihak, yang harus dinyatakan dalam surat kuasa Khusus, maka oleh karena itu surat kuasa yang demikian mengakibatkan cacat formil karena tidak sebagaimana ketentuan Pasal 123 HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (MA) No.6 tahun 1994.

1.6. Bahwa oleh karena surat kuasa khusus para Penggugat tanggal 10 Januari 2022 tidak menyebut atau meneantumkan subjek yang berperkara khususnya terhadap **Elita Guspitawati, SH., M.kn**, sebagai Tergugat II dan **Kepala Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Tangerang** sebagai turut tergugat, maka berdasarkan **pasal 123 ayat 1 HIR dan SEMA No.1 tahun 1971 Jo. SEMA No.6 Tahun 1994**, surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat ketentuan hukum yang berlaku, maka oleh karena mana surat kuasa tersebut tidak dapat dipergunakan dalam Perkara Nomor 108/Pdt.G/2022/PN. Tng, hal mana dikuatkan dalam **Putusan MA No. 3412 K/Pdt/1983, Jo. 34/10 K/Pdt/1983 Jo. 57 K/Pdt/1984 Jo. Putusan MA No.1912 K/Pdt/1984**.

2. Eksepsi Tentang Penerima kuasa Penggugat yang melampaui kewenangan yang diberikan oleh Pemberi kuasa.

2.1. Bahwa Penerima kuasa telah melebihi kewenangannya dengan menentukan sendiri dalam gugatan yaitu mencantumkan nama **Elita Guspitawati, SH., M.kn**, sebagai Tergugat II dan **Kepala Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Tangerang**, sebagai Turut Tergugat,

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng



pada hal secara nyata nyata pemberi kuasa tidak memberikan mandat untuk melakukan gugatan terhadap Tergugat II dan Turut Tergugat;

2.2. Bahwa dalam surat kuasa Penggugat tertanggal 10 Januari 2022 hanya diperuntukan untuk menggugat **Ir. H.M.Sujasman S Nongke alias Bugis (Tergugat I)**, bahwa apabila Kuasanya melakukan Gugatan terhadap tergugat II dan Turut Tergugat, itu bukan atas perintah dari Pemberi kuasa, oleh karena itu maka si Penerima kuasa telah melampaui kewenangannya, sehingga Pemberi kuasa telah melanggar ketentuan Pasal 1797, karena penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan tindakan yang melampaui kuasa yang diberikan oleh Pemberi kuasa kepadanya;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

- 3.1. Bahwa dalam gugatan penggugat pada poin 4 halaman 2 pada pokoknya mendalilkan bahwa **Partners Penggugat** bertemu Tergugat I dan mengajukan Pinjaman Uang sebesar Rp.300.000.000; (tiga ratus juta rupiah) dengan perjanjian akan diberikan pekerjaan tanah dilokasi rencana pembangunan pabrik bio diesel.
- 3.2. Bahwa namun dalam gugatan tidak disebutkan siapa nama Partners Penggugat yang ingin meminjam uang kepada Tergugat I, hal ini harus jelas, lengkap dan sempurna dalam penyusunan sebuah gugatan.
- 3.3. Bahwa apabila dicermati dengan seksama, adanya timbul gugatan aquo awal mulanya berasal dari **Partners Penggugat**, maka sudah pasti mempunyai hubungan hukum dalam perkara ini, sehingga Partners Penggugat sebagaimana yang dimaksud oleh penggugat, haruslah di jadikan sebagai tergugat atau turut tergugat, karena apabila tidak dimasukan sebagai tergugat atau turut tergugat maka gugatan menjadi kurang pihak.
- 3.4. Bahwa hal tersebut diperjelas Kembali dalam Poin 5 dan Poin 6 halaman 2 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa **adanya Perjanjian** yang ditandatangani antara Partners Penggugat dengan Tergugat I, hal ini sangatlah kental hubungan hukumnya dalam perkara aquo.
- 3.5. Bahwa hal mana dipertegas Kembali pada poin 8 halaman 3 yang pada pokoknya mendalilkan adanya ingkar janji/wanprestasi dari Partners Penggugat karena tidak adanya Pembangunan Pabrik bio

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng



diesel sesuai yang diperjanjikan, bahwa dengan demikian maka jelas jelas Partners Penggugat ada hubungan hukum dalam perkara ini, maka menurut hukum acara, Partners Penggugat wajib di jadikan Tergugat dan/atau turut tergugat karena kaitan hukumnya sangat kuat dengan perkara ini, bahwa apabila tidak dijadikan tergugat atau turut tergugat maka gugatan menjadi kurang pihak.

4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas, tidak lengkap dan tidak sempurna (Obscuur libel)

4.1. Bahwa dalam Perkara aquo tampak jelas antara dalil yang satu dengan dalil yang lain tidak sinkron atau tidak saling mendukung bahkan kontradiksi, karena terbukti pada :

1. Poin 4 dan poin 5 mendalilkan :

adanya Pinjaman Uang oleh Partners Penggugat kepada Tergugat I dengan perjanjian akan diberikan pekerjaan.

2. Poin 8 pada pokoknya mendalilkan :

adanya wanprestasi dari Partners Penggugat kepada Tergugat I dengan alasan karena adanya pelanggaran perjanjian yang tidak terpenuhi kepada Tergugat I.

3. Bahwa pada dalil dalil yang lain penggugat menuntut kepada Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

4.2.bahwa dari dalil dalil Penggugat tersebut sangat kontradiksi dan saling bertentangan karena dalil dalilnya banyak multitafsir, karena dengan adanya perjanjian pinjaman uang antara Partners Penggugat dengan Tergugat I itu termasuk dalam Perkara Hutang Piutang dan di satu sisi positifnya mendalilkan adanya Wanprestasi karena adanya cidera janji atau tidak dilaksanakannya isi perjanjian tersebut oleh Partners Penggugat kepada Tergugat II, namun dalil berikutnya Penggugat mendalilkan bahwa perkara aquo adalah perkara perbuatan melawan hukum.

4.3.Bahwa perkara gugatan wanprestasi tidak dapat di jadikan satu dalam satu gugatan dengan perbuatan melawan hukum, karena melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

4.4.Bahwa karena wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian (pasal 1243 KUHPerdara) sedangkan Perbuatan melawan hukum didasarkan pada pasal 1365 KUHPerdara karena adanya perbuatan yang melanggar hukum (Putusan MA No.1875

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng



K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 Jo. Putusan MA
No.879k/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001).

DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa segala hal yang disampaikan Tergugat I didalam eksepsi tersebut diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap termuat kembali didalam pokok perkara;
2. Bahwa **Tergugat I menolak dengan tegas** dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 27 Januari 2022, keeuali yang secara tegas nyata-nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa dalil penggugat **poin 1**, itu adalah pekerjaan dan jabatan Penggugat sendiri, yang sama sekali tidak diketahui oleh Tergugat I, oleh karenanya maka Tergugat I tidak akan menanggapi hal ini lebih jauh, karena ini masuk kepada yuridiksi ranah pekerjaan Penggugat;
4. Bahwa dalil Penggugat **poin 2 dan poin 3** yang melakukan proses langsung/terlibat langsung adalah Penggugat sendiri, maka Tergugat I tidak akan menanggapi hal ini lebih jauh.
5. Bahwa menanggapi dalil penggugat **poin 4** yang pada pokoknya mendalilkan adanya Partners Penggugat bertemu tergugat I itu adalah tidak benar, terlebih lagi tergugat tidak menyebut nama Partners Penggugat.
 - Bahwa yang benar adalah Penggugat sendiri yang berjanji akan memberikan proyek pembangunan Pengurangan Cut & Fil dan Pemadatan di Pabrik Biodisel Cikande Serang Provinsi Banten asalkan Tergugat I mau memberikan uang sejumlah Rp.300.000.000; (tiga ratus juta rupiah) dengan memakai Bank Mandiri Cabang Serang : Cek No.En.640352 tertanggal 15 Oktober 2009 (dengan memakai kwitansi tersendiri).
 - Bahwa setelah diserahkan uang tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat maka Penggugat menyerahkan Jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.604/Cikupa seluas 300 m2 tertulis atas nama Insinyur Nyonya Zulia Parwita kepada Tergugat I berikut surat kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat I, dan surat kuasa menjual tersebut dibuat secara terpisah dan tersendiri dari akta Perjanjian, dan dibuat dihadapan Notaris yang sama.
 - Bahwa jaminan milik Penggugat tersebut baru dapat dikembalikan oleh Tergugat I dengan ketentuan setelah uang muka 15 % telah diterima oleh Tergugat I dari Proyek tersebut.

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng



- Bahwa apabila telah lewat waktu tanggal 26 Oktober 2009 Tergugat belum dapat menyerahkan SPK atas Proyek tersebut kepada Tergugat I maka Penggugat harus mengembalikan Uang Tergugat I sebesar Rp.300.000.000; (tiga ratus juta rupiah) dan ditambah dengan Kompensasi sebesar Rp.50.000.000; (lima puluh juta rupiah) dengan total yang harus dikembalikan sebesar Rp.350.000.000; (tiga ratus lima puluh juta rupiah) secara seketika dan sekaligus.
 - Bahwa apabila Penggugat tidak dapat memenuhinya maka setelah lewatnya waktu tanggal 16 November 2009 maka Penggugat memberi kuasa kepada Tergugat I untuk melaksanakan Kuasa Jual No.22 yang telah dibuat dihadapan Notaris, **tanpa ada tuntutan apapun dari Penggugat.**
 - Bahwa tanpa adanya tuntutan apapun dari Penggugat, hal ini sesuai dengan Perjanjian No.21 yang di buat dihadapan Notaris RINI FAJARINI DEWI, SH selaku notaris di Kota Serang yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I. tanpa ada unsur paksaan dan tekanan dari pihak manapun.
 - Bahwa lalu berdasarkan kesepakatan Penggugat dan Tergugat I apabila Penggugat tidak dapat mengembalikan uang Tergugat I tersebut setelah jatuh tempo maka Tergugat berhak untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT yang ditunjuk oleh Tergugat dan sekaligus membolehkan membalik nama keatas nama Tergugat I atau kepada Pihak lain yang di tunjuk oleh Pihak Tergugat tanpa ada tuntutan apapun dari Penggugat.
 - Bahwa dalam waktu 14 hari setelah kuasa jual dilaksanakan maka Penggugat harus mengosongkan Rumah tersebut tanpa adanya tuntutan dan paksaan dari siapapun.
6. Bahwa menanggapi dalil penggugat **poin 5** dan **poin 6** yang pada pokoknya mendalilkan Permintaan Partners Penggugat disetujui oleh Tergugat I dan dituangkan dalam perjanjian peminjaman uang, hal tersebut tidak benar karena sebagaimana diuraikan dalam poin 4 diatas yang membuat perjanjian dan kuasa jual di Notaris adalah Penggugat sendiri dan bukan Partners Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.
7. Bahwa menanggapi dalil penggugat **poin 7** yang pada pokoknya mendalilkan bahwa tergugat terpaksa menandatangani surat perjanjian itu adalah keliru dan menyesatkan, karena jelas jelas dibuat dihadapan Pejabat Notaris yang berwenang untuk itu, sehingga tidak ada unsur



paksaan dan tekanan dari pihak manapun, dan hal ini dipertegas oleh Penggugat kalau ia tidak akan menuntut kepada siapapun.

8. Bahwa menanggapi dalil penggugat **poin 8** yang pada pokoknya mendalilkan Partners Penggugat tidak juga memulai Proyek yang dijanjikan kepada Tergugat I sampai dengan jatuh tempo yang dijanjikan oleh Partners Penggugat karena belum ada dana dari investor.
 - Bahwa tentang perjanjian dengan Partners Penggugat hal tersebut tidak benar karena yang menjanjikan dan membuat surat perjanjian di Notaris adalah Penggugat dan bukan Partners Penggugat, dan mengenai tidak adanya proyek yang dijanjikan oleh Penggugat itu benar adanya, bahkan dalam hal ini Tergugat I sebenarnya sebagai Korban Proyek Fiktif yang dijanjikan oleh Penggugat.
9. Bahwa menanggapi dalil penggugat **poin 9 dan poin 11** yang pada pokoknya mendalilkan pada akhirnya Rumah Penggugat di segel oleh Tergugat I, bahwa ini suatu tuduhan yang tidak benar, dan ini hanyalah halusinasi pihak Penggugat karena bagaimana mungkin Tergugat I melakukan hal di luar batas kemampuan Tergugat I, karena Tergugat I bukan Juru Sita ataupun pihak yang berwenang untuk melakukan itu.
10. Bahwa menanggapi dalil penggugat **poin 10** yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat I telah Menteror penggugat melalui Telpn untuk menagih hutang karena tidak menepati isi Perjanjian, hal itu suatu karangan Penggugat belaka, karena Tergugat sangat arif dan bijaksana untuk menyikapi hal ini dengan memberikan waktu cukup lama kurang lebih sekitar 5 bulan untuk melaksanakan kuasa jual yang diberikan oleh Penggugat, bahwa tergugat I sangat kecewa kepada penggugat dengan mengatakan menagih hutang dengan menteror penggugat melalui telpon, pada hal penggugat sudah banyak dibantu oleh Tergugat I, mulai dari awal permintaan uang Rp.300.000.000; walaupun saat itu tergugat 1 tidak memiliki uang namun oleh karena penggugat selalu berharap terus dengan Tergugat I maka Tergugat 1 mengusahakannya demi Penggugat.
11. Bahwa menanggapi dalil penggugat **poin 12 dan poin 13** yang pada pokoknya mendalilkan penggugat menghubungi Kembali Tergugat I untuk memiliki Kembali rumah tersebut hal ini tidak benar, karena Penggugat belum pernah bertemu dengan tergugat I, sejak Tergugat I menjalankan kuasa menjual, jadi mana mungkin tergugat I dapat memberikan Jawaban atas tawaran Penggugat.
 - Bahwa mengenai uang kebijaksanaan dari tergugat I untuk



membantu penggugat untuk membayar uang muka rumah apabila penggugat mau mengambil rumah ditempat lain itu benar adanya, namun itu semata mata hanya merupakan kebijaksanaan saja dan bukan karena adanya pelanggaran terhadap perjanjian, namun saat itu penggugat tidak pernah datang dating kerumah tergugat I walaupun saat itu Tergugat selalu menunggu.

12. Bahwa menanggapi dalil penggugat poin 14, poin 15, poin 16 dan poin 17 yang pada pokoknya mendalilkan kalau Penggugat datang melihat rumah yang dahulu milik penggugat lalu penggugat mengajak bertemu di Lippo karawaci hal ini tidak benar, hal ini diluar sepengetahuan Tergugat I, oleh karena itu tergugat I tidak akan menanggapi lebih jauh, dan ini diluar pokok perkara yang diperselisihkan dan tergugat merasa ini bukan bagian perbuatan melawan hukum.

13. Bahwa menanggapi dalil penggugat poin 18 yang pada pokoknya mendalilkan atas perbuatan tergugat I dan tergugat II ini adalah perbuatan melawan hukum, ini adalah pendapat yang salah dan keliru, karena segala Tindakan tergugat semua berdasarkan Perjanjian No.21 dan kuasa menjual No.22 yang mana semua perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris, dan isinya telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu antara Penggugat dengan Tergugat I.

14. Bahwa menanggapi dalil penggugat poin 19 yang pada pokoknya mendalilkan tentang adanya perikatan antara Partners Penggugat dengan Tergugat I, hal ini tidak benar karena Partners Penggugat belum pernah membuat surat Perjanjian dengan Tergugat I dihadapan Notaris, yang benar adalah Penggugat sendiri yang melakukan perikatan dengan Tergugat I di hadapan notaris.

- Bahwa mengenai Tindakan Tergugat I dan Tergugat II tentang balik nama yang menggunakan kuasa Jual itu dibenarkan menurut Intruksi Mendagri No.14 tahun 1982 karena bukan kuasa mutlak karena didalamnya tidak ada unsur yang dilarang oleh peraturan tersebut, karena didalamnya tidak mengandung unsur tidak dapat ditarik Kembali oleh pemberi kuasa.
- Bahkan dimuat dalam perjanjian No.21 apabila penggugat dapat membayar uang tergugat I sejumlah yang ada dalam perjanjian, maka surat kuasa jual idak dapat di jalankan oleh Tergugat I, bahwa itu artinya tidak mengandung adanya larangan yang ada di dalam Intruksi Mendagri No.14 tahun 1982, sehingga kuasa jual No.22 dapat di jalankan.



15. Bahwa menanggapi dalil penggugat **poin 20** yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I secara nyata nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat, hal ini pendapat yang salah dan keliru karena apa yang dilakukan oleh Tergugat I telah benar berdasarkan Perjanjian yang ada yang disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan tergugat di hadapan notaris, dan untuk melaksanakan kuasa jual telah memenuhi prosedur hukum yang benar yaitu di hadapan PPAT dan sertifikat diproses oleh Kepala Kantor/BPN kabupaten Tangerang sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, karena apabila kuasa menjual tersebut ini melanggar hukum, tentunya Kepala kantor/BPN Kabupaten Tangerang tidak akan melakukan proses balik nama tersebut.

16. Bahwa menanggapi dalil penggugat **poin 21** yang pada pokoknya mendalilkan mohon untuk dilakukan sita jaminan, hal ini mohon untuk dikesampingkan, karena tergugat I berada di pihak yang benar dan sebagai pembeli yang beritikad baik, maka haruslah di lindungi, dan lagi pula permohonan tersebut tidaklah di dukung dengan bukti bukti yang kuat dan tidak ada Tindakan provisional, oleh karenanya maka sita jaminan patut untuk di tolak.

DALAM REKONVENSI

Dalam Pokok Perkara

Bahwa Penggugat Rekonvensi **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** dan Tergugat Rekonvensi **Ir. ZULIA PARWITA** telah sepakat untuk membuat suatu **perjanjian** dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

1. Bahwa segala hal yang disampaikan Tergugat I dalam Konvensi tersebut diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap termuat kembali didalam Rekonvensi.
2. Tergugat Rekonvensi **Ir. ZULIA PARWITA** bejanji akan memberikan proyek Pembangunan Pengurugan Cut & Fil dan Pematatan di Pabrik Biodisel Cikande-Serang Banten pada Penggugat Rekonvensi **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE**;
3. Bahwa untuk hal tersebut **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi) memberikan Uang Jaminan pada **Ir. ZULIA PARWITA** (Tergugat Rekonvensi) sebesar Rp.300.000; (Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan memakai Cek Bank Mandiri Cab.Serang dengan Cek No.En 640352 tertanggal 15 Oktober 2009, dengan memakai Kwitansi tersendiri;
4. Bahwa setelah di serahkan uang tersebut dari **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE (Penggugat Rekonvensi)** kepada **Ir. ZULIA PARWITA**



(Tergugat Rekonvensi) maka **Ir. ZULIA PARWITA** (Tergugat Rekonvensi) menyerahkan Jaminan kepada **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi) berupa :

- Sertifikat HGB No.604/Cikupa seluas 300 M2 sebagaimana diuraikan dalam gambar Situasi tertanggal 27 Agustus 1996 No.23233/1996 a.n **Nyonya ZULIA PARWITA** (Tergugat Rekonvensi) terletak di Prov.Jawa barat sekarang Prov.Banten Kab.Cikupa Kel.Cikupa berikut segala apa yang di tanam, ditempatkan dan di dirikan diatas bidang tanah tersebut, guna peruntukannya, atau menurut undang undang termasuk sebagai barang tetap, terutama sebuah bangunan rumah tinggal berlantai dua berikut turutan turutannya yang terletak di Citra Raya Blok E 2 No.36;

5. Bahwa Jaminan tersebut di pegang oleh **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi) dengan membuat kuasa Jual tersendiri yang di buat di Notaris & PPAT Rini Fajarini Dewi, SH beralamat kantor di Serang Banten;
6. Bahwa **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE (Penggugat Rekonvensi)** dan **Ir. ZULIA PARWITA** (Tergugat Rekonvensi) telah sepakat Jaminan tersebut baru bisa dikembalikan kepada **Ir. ZULIA PARWITA** (Tergugat Rekonvensi) setelah uang muka sebesar 15 % telah di terima oleh pihak **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi) dari Proyek tersebut;
7. Bahwa apabila setelah lewat waktu tanggal 26 Oktober 2009 **Ir. ZULIA PARWITA** (Tergugat Rekonvensi) belum dapat menyerahkan SPK atas proyek tersebut pada **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi) maka **Ir. ZULIA PARWITA** (Tergugat Rekonvensi) harus mengembalikan Uang kepada **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi) sebesar Rp.300.000.000; (tiga ratus juta rupiah) dan di tambah dengan Kompensasi sebesar Rp.50.000.000; (lima puluh juta rupiah) dengan total keseluruhan yang harus dikembalikan oleh **Ir. ZULIA PARWITA** (Tergugat Rekonvensi) kepada **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi) sebesar Rp.350.000.000; (tiga ratus lima puluh juta rupiah) seketika dan sekaligus lunas;
8. Bahwa apabila lewatnya waktu tanggal 16 November 2009 maka **Ir. ZULIA PARWITA** (Tergugat Rekonvensi) dengan ini memberikan kuasa kepada **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi) untuk melaksanakan kuasa jual yang telah di buat oleh Notaris Rini Fajarini Dewi, SH beralamat kantor di Serang Banten, tanpa ada tuntutan apapun dari **Ir. ZULIA PARWITA** (Tergugat Rekonvensi);
9. Bahwa setelah lewatnya waktu tanggal 16 November 2009 tersebut **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi) diberikan hak untuk

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng



membuat akta Jual Beli di hadapan PPAT yang di tunjuk oleh **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi) dan sekaligus membalik namakan kepada **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi) atau kepada pihak lain tanpa ada tuntutan dari **Ir. ZULIA PARWITA** (Tergugat Rekonvensi)

10. Bahwa dengan dilaksanakannya kuasa menjual tersebut oleh **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi) maka dalam waktu 14 hari dari **Ir. ZULIA PARWITA** (Tergugat Rekonvensi) harus mengosongkan rumah tersebut tanpa ada tuntutan dan paksaan dari siapapun juga;
11. Bahwa dalam hal ini Tergugat Rekonvensi tidak dapat menepati isi Perjanjian No.21 yang telah disepakati, maka berdasarkan Kuasa Menjual tersebut Pihak Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan Kuasa Jual melalui PPAT Elita Guspitawaty, SH M.Kn sehingga Pelepasan hak tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi telah sah menurut hukum.
12. Bahwa semua prosedur hukum telah dilalui oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga Penggugat Rekonvensi selaku pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum.
13. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah maka pantas dan wajar untuk dibebani membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
14. Bahwa dengan demikian maka menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk Taat atas Putusan ini terhitung sejak putusan ini inkracht.
15. Bahwa dalam jual beli tersebut semua telah melalui Notaris dan PPAT serta melibatkan Kepala kantor/Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang sehingga tergugat I adalah Pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum, karena telah sesuai prosedur yang benar.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.

Dalam Provisi

- Menolak Sita Jaminan yang di mohonkan oleh Penggugat Konvensi

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya



DALAM REKONVENSI

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Gugatan rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan Sah Perjanjian No, 21 yang di buat oleh Notaris Rini Fajarini Dewi, SH.
3. Menyatakan Sah Kuasa menjual No. 22 yang di buat oleh Notaris Rini Fajarini Dewi, SH.
4. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang di tuangkan dalam akta Jual- Beli No. 11/2010 tanggal 01 April 2010 adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 11/2010 tanggal 01 April 2010 yang dibuat oleh PPAT Elita Guspitawaty, S.H., M.Kn adalah Sah secara hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial;
6. Menyatakan secara hukum telah terjadi peralihan hak atas kepemilikan tanah berikut Rumah seluas 300 m2 atas dasar akta Jual Beli No.1 1/2010 tanggal 01 April 2010 yang dibuat oleh Notaris Elita Guspitawaty, S.H., M.Kn beralih kepada **Ir. H. M. SUJASMAN S NONGKE** (Penggugat Rekonvensi);
7. Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk taat kepada putusan ini sejak putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau ;

apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa apabila di telaah dan dicermati dalam perkara aquo seluruh posita menyebutkan yang ada hubungan hukum adalah **PPAT Elita Guspitawaty, S.H., M.Kn.** akan tetapi yang ditarik dan di jadikan sebagai Tergugat II adalah **Elita Guspitawaty, S.H., M.Kn**, selaku Pribadi karena tidak menyebut Jabatan PPAT nya, jadi mana yang benar apakah **Elita Guspitawaty, S.H., M.Kn** selaku Pribadi atau **Elita Guspitawaty, S.H., M.Kn sebagai Jabatan PPAT**, hal ini tidak sama

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng



dan harus di Pisahkan karena Elita Guspitawaty, SH. M.Kn selaku pribadi tidak ada hubungan hukum dengan perkara aquo;

2. Bahwa gugatan yang demikian adalah multitafsir dan tidak jelas (obscur libel), oleh karena itu maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa segala hal yang disampaikan Tergugat I didalam eksepsi tersebut diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap termuat kembali didalam pokok perkara;
2. Bahwa **Tergugat II menolak dengan tegas** sebagian dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 27 Januari 2022, kecuali yang secara tegas nyata-nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat II;
4. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada **angka 1** dalam posita gugatan, Tergugat II tidak mengetahui akan hal ini karena Tergugat II tidak terlibat baik langsung maupun tidak langsung dalam pekerjaan sehari harinya sehingga Tergugat II tidak akan menanggapi lebih jauh.
5. Bahwa dalam posita gugatan pada **angka 2 dan 3** mengenai awal mula proses kepemilikan rumah tersebut, Tergugat II tidak mengetahui dan tidak terlibat langsung pada saat itu sehingga tergugat II tidak akan menanggapi lebih jauh.
6. Bahw'a dalam posita gugatan pada **angka 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13** itu diluar Pekerjaan Tergugat II dan sama sekali tidak diketahui oleh Tergugat II mengenai apa yang di dalilkan oleh Penggugat, oleh karena itu maka Tergugat II tidak akan menanggapi lebih jauh.
7. Bahwa dalam posita gugatan pada **angka 14** yang pada pokoknya pada awal tahun 2014 mendalilkan Penggugat melihat keadaan rumahnya di Jin Verdi Barat Blok E 2 No.36 Citra Raya Cikupa Tangerang dan bertemu dengan Tergugat II itu tidaklah benar, karena tergugat selalu berada di kantor dan apabila keluar kantor itupun mengurus kepentingan Tergugat II yang berhubungan dengan pekerjaan, dan perlu Tergugat luruskan bahwa Tergugat belum pernah berkunjung ke rumah tersebut sebagaimana yang dimaksud oleh penggugat.
8. Bahwa dalam posita gugatan pada **angka 15** yang pada pokoknya mendalilkan tergugat II memberitahukan kepada Penggugat bahwa rumah tersebut sudah di balik nama menjadi nama Tergugat I dan

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng



belakangan diketahui bahwa proses balik nama di lakukan oleh Tergugat II hal tersebut perlu di luruskan, karena Tergugat II tidak pernah memberi tahukan hal tersebut, namun Penggugatlah yang datang ke kantor Tergugat II untuk menanyakan hal tersebut.

9. Bahwa dalam posita gugatan pada **angka 16,17,18** itu diluar pekerjaan dan sepengetahuan Tergugat II, sehingga tergugat II tidak akan menanggapi lebih jauh.
 10. Bahwa dalam posita gugatan pada **angka 19 adalah mengutif kalimat yang ada dalam pasal 1365 KUHPdata**, dan pasal tersebut tidak ada hubungannya dengan pekerjaan Tergugat II dan pekerjaan tergugat II seluruhnya berdasarkan Peraturan Perundang undangan yang ada, dan tidak akan mungkin peraturan tersebut tidak diterapkan oleh Tergugat II dan itu hal yang mustahil, dan dalam hal ini Tergugat II tidak akan menanggapi lebih jauh.
 11. Bahwa dalam posita gugatan pada **angka 20** dalil tersebut agak sumir, karena dalil tersebut di tujukan kepada siapa karena didalam perkara aquo ada tergugat I dan tergugat II serta Turut tergugat, dan tergugat II sangat meyakini pekerjaan yang di lakukan sudah sesuai prosedur yang ada, dan tidak ada satupun aturan yang dilanggar oleh Tergugat II, oleh karenanya maka posita poin 20 haruslah ditolak atau dikesampingkan.
 12. Bahwa dalam posita gugatan pada **angka 21** yang dimohonkan sita jaminan oleh penggugat itu kewenangannya ada pada majelis hakim, dan tergugat II tidak dapat mencampuri yang sudah menjadi kewenangan majelis hakim, namun tergugat II hanya saran dan menghimbau sepanjang tidak ditemukan bukti pelanggaran terhadap Tergugat I dan Tergugat II dan tidak ada bukti yang sipatnya menentukan maka Permohonan tersebut seyogyanya harus di tolak.
 13. Bahwa oleh karena penggugat tidak satupun dalil yang mengungkap kesalahan perosedur yang di lakukan oleh Tergugat II maka Perbuatan melwan Hukum terhadap Tergugat II tidaklah terbukti dan tidak terungkap sama sekali dalam persidangan, oleh karenanya maka gugatan penggugat haruslah di tolak.
 14. Bahwa semua dalil yang dikemukakan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas berdasarkan fakta fakta yang ada dan semuanya akurat, dan mengenai Pembuatan Akta Jual Beli No.I 1/2010 tanggal 01 April 2010 yang dibuat oleh Tergugat II adalah Sah secara hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial.
- Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat II memohon kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat yang di tuangkan dalam akta Jual- Beli No.I 1/2010 tanggal 01 april 2010 adalah sah secara hukum;
2. Menyatakan Akta Jual Beli No.I 1/2010 tanggal 01 April 2010 yang dibuat oleh Tergugat II adalah Sah secara hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial;
3. Menyatakan secara hukum telah terjadi peralihan hak atas kepemilikan tanah seluas 300 m2 atas dasar akta Jual Beli No.I0/2010 tanggal 01 April 2010 yang dibuat oleh Tergugat II dari Penggugat beralih ke Tergugat II;
4. Menyatakan Elita Guspitawaty, S.H., M.Kn. tidak dapat ditarik sebagai Tergugat II dalam perkara aquo, karena yang membuat AJB No.I 1/2010 adalah Elita Guspitawaty', S.H., M.Kn. selaku PPAT;
5. Menyatakan Membebaskan Tergugat II dari tuntutan hukum Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) dan segala akibat hukumnya;

Atau ;

apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara a-quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 17 Mei 2022 dan selanjutnya Tergugat I, Tergugat II telah mengajukan duplik tanggal 17 Mei 2022 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyerahkan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 604 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, , selanjutnya diberi tanda **bukti P-1**;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penduduk No.3863 184-4640001 atas nama atas nama Ir. Zulia Parwita dan Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penduduk No.3603181112680001 atas nama atas nama Budi Cahyono, selanjutnya diberi tanda **bukti P.-2**;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan Tahun 2010 Perkotaan lokasi Jalan Verdi Barat Blok E - 02 Nomor 36, Citra Raya, Cikupa, Tangerang atas nama Penggugat" selanjutnya diberi tanda **bukti P.-3**

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng



4. Foto-foto keadaan rumah pada saat Penggugat masih menempati dan tinggal di Jalan Verdi Barat Blok E-02 No. 36, Citra Raya, Cikupa, Tangerang" selanjutnya diberi tanda **bukti P.-4**;
5. Foto tampak depan keadaan rumah di Jalan Verdi Barat Blok E-02 No. 36, Citra Raya, Cikupa, Tangerang pada tahun 201T; selanjutnya diberi tanda **bukti P.-5**
6. Foto-foto keadaan rumah pada saat Penggugat masih menempati dan tinggal di Jalan Verdi Barat Blok E-02 No. 36, Citra Raya, Cikupa, Tangerang" selanjutnya diberi tanda **bukti P.-6**;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda .P-1 sampai dengan P-6 tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata untuk bukti bertanda P-1,P-2,P-3,P-4,P-5 berupa fotocopy tanpa disertai aslinya sedangkan untuk bukti bertanda P-6 disertai aslinya

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Majelis Hakim Penggugat menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah pula mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Surat Perjanjian No.2I antara Ir.Zulia Parwita dengan M. Sujasman S Nongke, selanjutnya diberi tanda **bukti T.1.-1**;
2. Fotokopi Surat Kuasa Jual No.22 dari Penggugat kepada Tergugat I yang dibuat oleh dan di hadapan Rini Fajarini Dewi, SH Notaris Kota Serang tanggal 15 Oktober 2009, selanjutnya diberi tanda **bukti T.1-2**;
3. Fotokopi Sertifikat HGB No.604/Cikupa diterbitkan pada tanggal 1 Oktober 1996 seluas 300 M² (tiga ratus meter persegi) Gambar situasi tertanggal 27 Agustus 1996 No. 23233/1996 a.n. Ir. Zulia Parwita , selanjutnya diberi tanda **bukti T.1-3**;
4. Fotokopi, KTP a.n. Ir.M. Sujasman S Nongke selanjutnya diberi tanda **bukti T.1-4**;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-4 tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata bukti T.1-1,T.1-4 sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti T.I-2, T.I-3, tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah pula mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat kuasa No.22 tanggal 15 Oktober 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Rini Fajarini Dewi,S.h. Notaris Kota Serang diberi tanda **bukti T.II-1**;
2. Fotokopi Akta Jual beli No.22 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Elita Guspitawati ,S.H.Mkn diberi tanda **bukti T.II-2**;
3. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak diberi tanda **bukti T.II-3.a**;
4. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak diberi tanda **bukti T.II-3.b**;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-3.B tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata bukti T.II-2 sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti T.II-1, T.II-1,T.II-3.a,T-II, 3.b tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Majelis Hakim Tergugat I, Tergugat II, menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan sedangkan Tergugat I, tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa didalam surat gugatannya Penggugat mohon agar **DALAM EKSEPSI :**

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

1. Surat kuasa Penggugat tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.6 tahun 1994.dengan alasan surat kuasa Khusus tertanggal 10 Januari 2022 **tidak ada** klausul yang menyatakan dengan tegas bahwa **Elita Guspitawati, SH., M.kn**, beralamat di Jalan Citra Raya Bolevard No.I Cikupa Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat II dan **Kepala Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Tangerang**, beralamat Jl.Kadu Agung Kec.Tigaraksa Kabupaten Tangerang **sebagai turut tergugat**, sehingga tidak ada kejelasan dan kepastian dalam surat kuasa



tersebut tentang **siapa yang dijadikan sebagai tergugat II dan siapa yang dijadikan sebagai Turut Tergugat**. Bahwa seyogyanya subjek dalam surat kuasa untuk di Pengadilan wajib ditulis dengan **jelas dan lengkap** agar surat kuasa menjadi sempurna sebagaimana amanat dari Pasal 123 HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.6 tahun 1994.

- Eksepsi Tentang Penerima kuasa Penggugat yang melampaui kewenangan yang diberikan oleh Pemberi kuasa. telah melebihi kewenangannya dengan menentukan sendiri dalam gugatan yaitu mencantumkan nama **Elita Guspitawati, SH., M.kn**, sebagai Tergugat II dan **Kepala Kantor Pertanahan/BNP Kabupaten Tangerang**, sebagai Turut Tergugat, pada hal secara nyata nyata pemberi kuasa tidak memberikan mandat untuk melakukan gugatan terhadap Tergugat II dan Turut Tergugat;
- Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak dengan alasan dalam gugatan penggugat pada poin 4 halaman 2 pada mendalilkan bahwa **Partners Penggugat** bertemu Tergugat I dan mengajukan Pinjaman Uang sebesar Rp.300.000.000; (tiga ratus juta rupiah) dengan perjanjian akan diberikan pekerjaan tanah dilokasi rencana pembangunan pabrik bio diesel. namun dalam gugatan tidak disebutkan siapa nama Partners Penggugat yang ingin meminjam uang kepada Tergugat I, hal ini harus jelas, lengkap dan sempurna dalam penyusunan sebuah gugatan. adanya timbul gugatan aquo awal mulanya berasal dari **Partners Penggugat**, maka sudah pasti mempunyai hubungan hukum dalam perkara ini, sehingga Partners Penggugat sebagaimana yang dimaksud oleh penggugat, haruslah di jadikan sebagai tergugat atau turut tergugat, karena apabila tidak dimasukan sebagai tergugat atau turut tergugat maka gugatan menjadi kurang pihak.
- Eksepsi yang menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Jelas, tidak lengkap dan tidak sempurna (Obscuur libel) dengan alasan antara dalil yang satu dengan dalil yang lain tidak sinkron atau tidak saling mendukung bahkan kontradiksi Poin 4 dan poin 5 mendalilkan adanya Pinjaman Uang oleh Partners Penggugat kepada Tergugat I dengan perjanjian akan diberikan pekerjaan.

Poin 8 pada pokoknya mendalilkan adanya wanprestasi dari Partners Penggugat kepada Tergugat I dengan alasan karena adanya pelanggaran perjanjian yang tidak terpenuhi kepada Tergugat I pada dalil dalil yang lain penggugat menuntut kepada Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dalil dalil Penggugat tersebut sangat



kontradiksi dan saling bertentangan karena dalil dalilnya banyak multitafsir, karena dengan adanya perjanjian pinjaman uang antara Partners Penggugat dengan Tergugat I itu termasuk dalam Perkara Hutang Piutang dan di satu sisi positanya mendalilkan adanya Wanprestasi karena adanya cidera janji atau tidak dilaksanakannya isi perjanjian tersebut oleh Partners Penggugat kepada Tergugat II, namun dalil berikutnya Penggugat mendalilkan bahwa perkara aquo adalah perkara perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat I, Tergugat II tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat diantaranya gugatan Penggugat kurang pihak dengan alasan gugatan aquo adalah berawal permintaan dari partner PENGGUGAT untuk pinjam uang kepda Tergugat I diterima dan disetujui oleh TERGUGAT I selanjutnya dituangkan dalam perjanjian peminjaman uang dan juga ditambahkan kuasa jual terhadap rumah PENGGUGAT sebagai jaminan pada perjanjian ini selanjutnya perjanjian ditandatangani oleh partner PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan disaksikan oleh PENGGUGAT dan seseorang dari pihak TERGUGAT I yang dilakukan di rumah PENGGUGAT sehingga berdasarkan pokok gugatan Pengggat teah jelas **Partners Penggugatlah yang mempunyai hutang**, maka sudah pasti mempunyai hubungan hukum dalam perkara ini, sehingga Partners Penggugat sebagaimana yang dimaksud oleh penggugat, haruslah di jadikan sebagai tergugat atau turut tergugat, karena apabila tidak dimasukan sebagai tergugat atau turut tergugat maka gugatan menjadi kurang pihak. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka untuk lengkapnya penyelesaian perkara gugatan ini maka Ada pihak lain yang harus harus dijadikan pihak dalam perkara perkara a quo sehingga gugatan a quo dapat dikwalifisir sebagai gugatan kurang pihak dan tidak memenuhi syarat formal dari sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan a quo tidak memenuhi syarat formal, yaitu kurang pihak maka eksepsi dari Tergugat I sudah sepatutnya menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk eksepsi selebihnya yang diajukan Tergugat I, Tergugat II, Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I tersebut dinyatakan dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat dalam pokok perkaranya dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 2895K/Pdt/1995 tanggal 30 Agustus 1996 yang berbunyi *Karena eksepsi Tergugat I, II, III dan IV dianggap tepat dan beralasan menurut hukum, maka Pengadilan tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Penggugat dan selanjutnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;*

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga sepatutnya gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima Niet onvankelijk Verklaard

DALAM KONVENSI/REKOVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima

DALAM KONVENSI/ REKOVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.495.000,00 (dua juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Selasa, tanggal 19 Juli 2022 oleh Ferdinand Marcus Leander, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Sih Yuliarti, S.H., dan Drs. Tugiyanto BC. IP S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 27 Juli 2022 diucapkan dalam

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dian Agustin, S.H. Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, tanpa dihadiri Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sih Yuliarti, S.H

Ferdinand Marcus Leander, S.H.,M.H.

Drs Tugiyanto Bclp S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Dian Agustin, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp150.000,00;
4. PNBP	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp2.275.000,00;
6. PNBP Relaas	:	Rp20.000,00;
7. Sumpah	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.495.000,00;</u>

(dua juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)