



## PUTUSAN

Nomor 373 /Pdt.G/2015/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:

**DRS. ELIAS LUMBAN TOBING**, Beralamat di Jalan Cempaka Putih Raya No. 19 Rt. 012/Rw. 007 Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mauliate P. Situmeang, SH. Oberlin Situmeang, SH. Jonson Sinambel, SH. Advokat – advokat dan Konsultan Hukum berkantor pada Mauliate Situmeang & Partners Law firm, beralamat di Jalan Anggrek Neli Murni VII No. 28 Blok A Slipi, Jakarta Barat, 11480, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Juni 2015, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS**;

### MELAWAN

1. **SRI WAHYUNINGSIH**, Beralamat di Jln. H. Muhi VIII No. 54 Rt. 007/Rw. 004 Kelurahan Pondok Pinang, kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**
2. **DORA KUSUMA ASTUTI**, Jln. H. Muhi VIII No. 54 Rt. 007/Rw. 004 Kelurahan Pondok Pinang, kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**
3. **CHRISTIANTO CHANDRA KUSUMA**. Jln. H. Muhi VIII No. 54 Rt. 007/Rw. 004 Kelurahan Pondok Pinang, kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**

Sebagai **PARA TERGUGAT KONVENS/PARA PENGUGAT REKONVENS**;

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : **Djaka Sutраста, SH, Nila Pradjna Paramita, SH, Doddy Priambodo, SH, Sigit Darmawan, SH** dan

Halaman 1 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Kuncoro Adhi Prakoso, SH**, Para Advokat pada Kantor Hukum Soesilo Aribowo & Rekan beralamat di Grha DeKa, Jl. T.B. Simatupang Kav.8 Kebagusan, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa tertanggal 1 Desember 2015;

4. **BETTY SUPARTINI, SH**. Notaris dan Pejabat Akta Tanah di Depok beralamat di Jln. Cinere Raya No. 20 Depok, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I KONVENSI** ;

5. **ONGKO WICAKSONO, ST**. Beralamat di Mahogany Residence No. 3 Rt. 02/Rw. 13 Kelurahan Harjamukti, Cimanggis Depok, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II KONVENSI** ;

6. **AYU ADISTIA PUTRI, SH**. Beralamat di Jalan Sairun Rt. 002/07 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III KONVENSI**;

7. **Drs. HUTRINA MUTYA**, Beralamat di AMD X No. 3 Rt. 006 Rw. 010 Petukangan Utara, Pesanggrahan, Jakarta selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV KONVENSI**;

8. **VERA NOVITA ST. MM**. Beralamat di Komp. Dep. Perhubungan Rt. 006/Rw. 010 Kebayoran Lama Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT V KONVENSI** ;

Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V memberikan kuasa kepada : Fahmi Assegaf, SH.MH dan Ali Imron, SH Advokat, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berkantor di FAHMI ASSEGAF & PARTNERS DIPO BUSINESS CENTER LT.11 Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 51-52 Jakarta Pusat 10260, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Agustus 2015 Nomor 023/SK/VIII/2015.

9. **CARSUANDY, SH**. Notaris /PPAT Wilayah Kota Tangerang beralamat di Jln. Raden Salen no. 5 Karang Tengah, kecamatan karang Tengah selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VI KONVENSI**;

10. **LINAWATI SH**. Notaris / PPAT Wilayah kota Tangerang, beralamat di Jln. Raden Salen No. 6 Ciledug, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VII KONVENSI**;

Halaman 2 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. **SLAMET SURYONO HADI SUMIHARTA** Notaris / PPAT Wilayah Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT VIII KONVENSI**

12. **KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG, BANTEN**, Beralamat di Jln. Perintis Kemerdekaan Kav. 5 Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IX KONVENSI** ;

Memberikan kuasa kepada :Imbiar, SH, Singgih Wiranto, SH,Edy Dwi Daryono,SE, Warsono, BA, Triyani, Romlih, Mansyur Pegawai Negeri Sipil memilih domisili pada alamat Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Jalan Perintis Kemerdekaan, Kaveling V, Kelurahan Cikokol, Kota Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Agustus 2015 Nomor 913/sk-36-71/VIII/2015.

13. **ISHAK RIZAL**, Beralamat di Jln. Joglo Raya Rt. 001/002 Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT X KONVENSI** ;

14. **LUTFI BURHAN, SH.** Notaris / PPAT wijaya Kota Tangerang, beralamat di Jln. Raya Kali Pasir Indah No. 21 Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT XI KONVENSI**;

15. **PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI VENTURE CAPITAL** Beralamat di Gedung Artha Loka Lt. 10 Jalan jenderal Sudirman Kav. 2 Jakarta 10220 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT XII KONVENSI**;

16. **PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk.** Beralamat di jln. MH. Thamrin No.1 Menara BCA Grand Indoensia Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT XIII KONVENSI**;

Memberikan kuasa kepada : Filisa Konifianti, Joko Bandung Pamungkas, Frank Hizkia Pebrianto Purba, Lita Dwi Retnowati Artati Wulandari, M.M.M.Okada Maxi ;Para Kuasa tersebut Pegawai **PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk.** Beralamat di jln. MH. Thamrin No.1 Menara BCA Grand Indoensia Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Juli 2015 Nomor 316/ST.DIR/2015.

17. **PT. SUN BANGUNAN SENTOSA**, Beralamat di Jln. Ciputat raya H. Muhi, VIII/54 Pondok Pinang, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT XIV KONVENSI** ;

Halaman 3 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



Selanjutnya disebut sebagai **PARA TURUT TERGUGAT KONVENSİ**

**DAN**

**PT BANK DKI**, memberikan kuasa kepada EKO MARDIANTO, SH dari Kantor Advokat dan Pengacara Eko Mardianto, SH dan Rekan, beralamat di Jalan.Kayu Putih IX c Kel. Pulo Gadung Jakarta Timur , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2015 Nomor 48/SK/DIR/XII/2015 selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT INTERVENSİ**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

**DALAM PERKARA POKOK**

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 23 Juni 2013 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal dalam Register Nomor 373/Pdt.G/2015/PN.TNG, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**HUBUNGAN HUKUM PARA TERGUGAT (TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III)**

1. Bahwa PARA TERGUGAT adalah Ahli Waris dari Almarhum STEVANUS SUNARYO;
2. Bahwa Almarhum STEVANUS SUNARYO meninggal dunia di Jakarta Selatan pada tanggal 06 September 2014, sebagaimana sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Pelaporan Kematian No. 3174108101400017 tertanggal 09 Oktober 2014 yang dibuat oleh Lurah Pondok Pinang;

**HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN ALMARHUM STEVANUS SUNARYO DAN PARA TERGUGAT.**

*Halaman 4 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa semasa hidupnya Almarhum STEVANUS SUNARYO adalah seorang pengusaha sekaligus pemilik Perusahaan bernama PT. SUN BANGUN SENTOSA yang bergerak di bidang Property Real Estate, dimana Almarhum STEVANUS SUNARYO menjabat sebagai Direktur;
4. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah dengan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik yaitu:
  - a. SHM No. 2119/KREO, seluas 65 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal. 08-07-1996 Nomor. 5106, Sertifikat tertanggal 18-07-1997, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;
  - b. SHM No. 1423/KREO, seluas 515 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal 03-05-1990 Nomor 990, Sertifikat tertanggal 18-05-1990, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;
  - c. SHM No. 1728/KREO, seluas 645 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal. 02-05-1994 Nomor 2627, Sertifikat tertanggal 16-05-1994, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang.
  - d. SHM No. 2104/KREO, seluas 710 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal. 10-04-1997 Nomor 2548, Sertifikat tertanggal 11-06-1997, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;
  - e. SHM No. 2053/KREO, seluas 132 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal. 04-12-1996 Nomor 82113, Sertifikat tertanggal 19-12-1996, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang.
- Ke- 5 (lima) Sertifikat-sertifikat tersebut adalah atas nama PENGGUGAT
5. Bahwa untuk mengembangkan usaha dan bisnisnya, Almarhum STEVANUS SUNARYO pernah menawarkan proposal pengembangan property kepada PENGGUGAT, untuk mendirikan bangunan-bangunan Rumah Toko (RUKO) diatas bidang-bidang tanah milik PENGGUGAT tersebut diatas, dengan ijin yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang di kawasan-kawasan tersebut, yang kemudian akan dijual kepada masyarakat umum yang berminat dengan melalui antara lain Pembelian Tunai, Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Toko (RUKO) yang diberikan bank kepada calon peminat;
6. Bahwa kemudian antara PENGGUGAT dan Almarhum STEVANUS SUNARYO sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian untuk bekerjasama menjalankan usaha Penjualan Rumah Toko (Ruko)

Halaman 5 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



meliputi tanah dan bangunan di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Kota Tangerang milik PENGGUGAT, sedangkan Almarhum STEVANUS SUNARYO sebagai pihak yang membangun dan memasarkan Ruko-ruko tersebut. Untuk menjalankan usaha kerjasama tersebut kemudian para pihak sepakat membuat Perjanjian Kerjasama yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I (untuk selanjutnya disebut "PERJANJIAN KERJASAMA", yang mana dalam Perjanjian Kerjasama tersebut PENGGUGAT berkedudukan sebagai PIHAK PERTAMA dan Almarhum STEVANUS SUNARYO sebagai PIHAK KEDUA;

7. Bahwa sebagaimana pada halaman 2 Perjanjian Kerjasama tersebut dengan tegas diterangkan:

"Bahwa PIHAK PERTAMA adalah Pemilik dari dan atau yang berhak atas:

- a. SHM No. 2104/KREO, seluas 710 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal. 10-04-1997 Nomor 2548, Sertifikat tertanggal 11-06-1997, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;
- b. SHM No. 1423/KREO, seluas 515 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal 03-05-1990 Nomor 990, Sertifikat tertanggal 18-05-1990, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;
- c. SHM No. 1728/KREO, seluas 645 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal. 02-05-1994 Nomor 2627, Sertifikat tertanggal 16-05-1994, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang.
- d. SHM No. 2053/KREO, seluas 132 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal. 04-12-1996 Nomor 82113, Sertifikat tertanggal 19-12-1996, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang.
- e. SHM No. 2119/KREO, seluas 65 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal. 08-07-1996 Nomor. 5106, Sertifikat tertanggal 18-07-1997, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang

Bahwa kelima Sertifikat Hak Milik tersebut di atas tertulis atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, dan kelima Sertifikat tersebut terletak di:

Propinsi: Banten (dahulu Jawa barat);

*Halaman 6 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya : Tangerang;

Kecamatan : Ciledug;

Kelurahan : Kreo;

.....dst dikenal sebagai Jalan HOS Cokroaminoto Nomor: 52, Kreo, Kota Tangerang”

8. Bahwa adapun ketentuan-ketentuan mengenai kesepakatan antara Para Pihak dinyatakan sebagaimana dalam Pasal 1 Perjanjian Kerjasama tersebut, sebagai berikut:

“PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk melakukan usaha Jual Beli Rumah Toko (Ruko) dengan ketentuan sebagai berikut;

1. Tanah yang akan dikelola adalah tanah yang berlokasi di Kelurahan Kreo, Kecamatan Ciledug, Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat);
2. PIHAK PERTAMA dengan menyerahkan segala tugas dan tanggung jawab kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan menerima baik penyerahan tugas dan tanggung jawab tersebut dari PIHAK PERTAMA, untuk mengatur segala sesuatunya berhubungan dengan Pembangunan, Pengelolaan, dan Penjualan/ Pemasaran Rumah Toko (Ruko) tersebut;
3. Untuk penjualan bidang-bidang tanah milik PIHAK PERTAMA tersebut penjualannya dikuasakan kepada PIHAK KEDUA dan untuk hal tersebut akan dibuatkan suatu Akta Notaril “KUASA UNTUK MENJUAL” dihadapan Notaris yang berwenang”;

9. Bahwa berdasarkan pasal 2 Perjanjian Kerjasama antara lain disebutkan:

“Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri kepada Pihak Kedua akan menyediakan dan/atau menyerahkan Bidang-Bidang Tanah tersebut di atas kepada Pihak Kedua untuk dibangun Rumah Toko (RUKO)”

“Pihak Kedua dengan ini menerima penyerahan Bidang-Bidang Tanah tersebut di atas dari Pihak Pertama, dan karenanya berjanji dan

Halaman 7 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



mengikatkan diri kepada Pihak Pertama guna melakukan pembangunan Rumah Toko (RUKO)";

10. Bahwa terhadap 5 (lima) bidang-bidang tanah milik PENGGUGAT dalam bentuk Sertifikat Hak Milik tersebut telah diserahkan oleh PENGGUGAT kepada Almarhum STEVANUS SUNARYO pada saat setelah dibuat Perjanjian Kerjasama dihadapan TURUT TERGUGAT I yang akan digunakan untuk membangun ruko-ruko yang diperjanjikan;
11. Bahwa selanjutnya berdasarkan PERDA Kota Tangerang No. 16/2000 tanggal 28 November 2000, Kelurahan Kreo, Kecamatan Larangan dimekarkan menjadi Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, sehingga sertifikat induk SHM No. 3436/Kreo berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No 654/Kreo Selatan atas nama PENGGUGAT, kemudian SHM No. 654/Kreo Selatan tersebut dimatikan oleh Almarhum STEVANUS SUNARYO yang untuk selanjutnya dipecah-pecah menjadi 11 (sebelas) sertifikat, terdiri dari:
  - a. SHM No. 668/Kreo Selatan Luas 74 m<sup>2</sup> NIB. 00749 atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - b. SHM No. 669/Kreo Selatan Luas 99 m<sup>2</sup> NIB. 00749 atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - c. SHM No. 670/Kreo Selatan Luas 68 m<sup>2</sup> NIB. 00749 atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - d. SHM No. 671/Kreo Selatan Luas 66 m<sup>2</sup> NIB. 00749 atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - e. SHM No. 672/Kreo Selatan Luas 84 m<sup>2</sup> NIB. 00749 atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - f. SHM No. 673/Kreo Selatan Luas 122 m<sup>2</sup> NIB. 00749 atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - g. SHM No. 674/Kreo Selatan Luas 112 m<sup>2</sup> NIB. 00749 atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - h. SHM No. 675/Kreo Selatan Luas 77 m<sup>2</sup> NIB. 00749 atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - i. SHM No. 676/Kreo Selatan Luas 670 m<sup>2</sup> NIB. 00749 atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - j. SHM No. 677/Kreo Selatan Luas 75 m<sup>2</sup> NIB. 00749 atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;



- k. SHM No. 678/Kreo Selatan Luas 74 m<sup>2</sup> NIB. 00749 atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
12. Bahwa setelah Perjanjian Kerjasama dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT maka untuk menjual Rumah Toko berikut tanah yang terdiri dari 11 sertifikat diatas selanjutnya dibuatlah Akta Kuasa Menjual No. 4 tertanggal 04 Agustus 2011 dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I;
13. Bahwa oleh Almarhum STEVANUS SUNARYO kemudian Sertifikat Hak Milik 676/Kreo Selatan seluas 670 m<sup>2</sup> dimatikan karena dipecah menjadi 7 (tujuh) bidang tanah, terdiri dari:
- a. Sertifikat Hak Milik No. 812/Kreo Selatan Seluas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 813/Kreo Selatan Seluas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - c. Sertifikat Hak Milik No. 814/Kreo Selatan Seluas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - d. Sertifikat Hak Milik No. 815/Kreo Selatan Seluas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - e. Sertifikat Hak Milik No. 816/Kreo Selatan Seluas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - f. Sertifikat Hak Milik No. 817/Kreo Selatan Seluas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
  - g. Sertifikat Hak Milik No. 818/Kreo Selatan Seluas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, atas nama Doctorandus ELIAS LUMBAN TOBING;
14. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT yang semula terdiri dari 5 (lima) Sertifikat, setelah dilakukan penggabungan dan pemecahan-pemecahan oleh Almarhum STEVANUS SUNARYO maka



tanah PENGGUGAT tersebut kini telah terbagi menjadi 17 (tujuh belas) bagian Sertifikat Hak Milik;

15. Bahwa sebagaimana maksud dan tujuan Perjanjian Kerjasama yakni mendirikan bangunan-bangunan Rumah Toko diatas bidang tanah milik PENGGUGAT yang kemudian akan dijual kepada masyarakat umum, yang dalam hal ini tugas dan tanggung jawab tersebut menjadi kewajiban Almarhum STEVANUS SUNARYO dengan program sesuai schedule yang direncanakan, maka dengan telah dipecahnya Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat menjadi 17 (tujuh belas) bagian maka jumlah Rumah Toko yang harus dibangun Almarhum STEVANUS SUNARYO terdiri dari 17 (tujuh belas) Rumah Toko;
16. Bahwa selama pelaksanaan pembangunan Rumah Toko (lebih dikenal dengan sebutan "Proyek Ruko D'Bosco") Almarhum STEVANUS SUNARYO telah membangun 6 (enam) unit Ruko, antara lain sebagai berikut:
  - Ruko No. 1 (satu) berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
  - Ruko No. 2 (dua) berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
  - Ruko No. 3 (tiga) berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 671/Kreo Selatan, Luas 66 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 417/Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;

*Halaman 10 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- Ruko No. 4 (empat) berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 672/Kreo Selatan, Luas 84 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 418/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGUGAT;
- Ruko No. 5 (lima) berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
- Ruko No. 6 (enam) berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah)

**TENTANG WANPRESTASI YANG DILAKUKAN ALMARHUM STEVANUS SUNARYO**

17. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama tersebut pada Pasal 11 disebutkan:

“Perjanjian ini berakhir setelah Rumah Toko (Ruko) dimaksud telah terjual semua dengan jangka waktu selambat-lambatnya 18 (delapan belas) bulan sejak akta ini ditandatangani namun dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak, demikian pula seluruh akta jual belinya telah ditandatangani oleh Pihak Pertama, apabila belum habis terjual jika salah satu pihak meninggal dunia maka berlaku turun temurun kepada dan harus dipenuhi oleh oleh para ahli waris dari masing-masing pihak”;

18. Bahwa sejak bulan April 2012 pengerjaan pembangunan Proyek Ruko D'Bosco terhenti karena Almarhum STEVANUS SUNARYO tidak melanjutkan pekerjaan untuk membangun bidang-bidang tanah yang masih tersisa;

*Halaman 11 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



19. Bahwa pembangunan Proyek Ruko D'Bosco sejak tanggal 22 Maret 2010 hingga tanggal 22 September 2011 sebagaimana batas waktu 18 (delapan belas) bulan kesepakatan Perjanjian Kerjasama belum selesai dibangun seluruhnya oleh Almarhum STEVANUS SUNARYO, dimana rencana Ruko yang akan dibangun diatas lahan tanah tersebut sebanyak 17 (tujuh belas) Ruko, sementara yang telah dibangun hanya 6 (enam) Ruko saja;
20. Bahwa pada tanggal 06 April 2013 PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum-nya telah mengirim surat kepada Almarhum STEVANUS SUNARYO yang isinya menjelaskan kronologi serta solusi dan tindak-lanjut Perjanjian Kerjasama;
21. Bahwa pada tanggal 06 Juni 2013 PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum-nya telah mengirim Surat Somasi kepada Almarhum STEVANUS SUNARYO dan selanjutnya Almarhum STEVANUS SUNARYO melalui Kuasa Hukum-nya justru mempertanyakan wewenang Kuasa Hukum PENGGUGAT yang disebut sebagai mencampuri masalah antara PENGGUGAT dengan Almarhum STEVANUS SUNARYO serta memberi teguran kepada PENGGUGAT agar melaksanakan kewajiban sesuai dengan Pasal 6 Ayat 1 Perjanjian Kerjasama;
22. Bahwa Almarhum STEVANUS SUNARYO telah lalai dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya karena hingga batas waktu 18 (delapan belas) bulan sejak kesepakatan Perjanjian Kerjasama ditandatangani hanya 6 (enam) Ruko saja yang telah dibangun oleh Almarhum STEVANUS SUNARYO dari 17 (tujuh belas) Ruko yang direncanakan;
23. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Almarhum STEVANUS SUNARYO tersebut, maka Almarhum STEVANUS SUNARYO telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata yang menentukan sebagai berikut:  
**"Pasal 1238. Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi**

*Halaman 12 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



**perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”**

24. Bahwa Wanprestasi atau perbuatan cidera/ingkar janji (*breach of contract*) berasal dari bahasa Belanda yang artinya “prestasi” yang buruk dari seorang debitur (atau orang yang berhutang) dalam melaksanakan suatu perjanjian. Menurut pendapat **Subekti** dalam bukunya “*Hukum Perjanjian*”, penerbit PT Intermasa, halaman 45, Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa:
- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
  - Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
  - Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
  - Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.
25. Bahwa selain lalai/tidak dapat memenuhi tanggungjawab/kewajiban untuk membangun Ruko diatas tanah milik PENGGUGAT sebagaimana diamanatkan dalam Perjanjian Kerjasama, Almarhum STEVANUS SUNARYO juga telah melakukan hal-hal yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal yakni telah menjual 11 (sebelas) bidang-bidang tanah milik PENGGUGAT kepada pihak lain tanpa sebelumnya mendirikan Ruko diatas tanah tersebut sebagaimana tujuan awal Perjanjian Kerjasama, antara lain:
- Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
  - Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);

Halaman 13 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



- c. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- d. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- e. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- f. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- g. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- h. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT

*Halaman 14 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);

- i. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- j. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- k. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;

26. Bahwa Almarhum STEVANUS SUNARYO juga telah melakukan tindakan tidak sebagaimana yang diperjanjikan, yang mana Almarhum STEVANUS SUNARYO telah melakukan jual beli Ruko dengan pembeli menggunakan perusahaan PT. SUN BANGUN SENTOSA (TURUT TERGUGAT XIV) dimana Almarhum STEVANUS SUNARYO adalah sebagai Direktur dan pemilik perusahaan, padahal kedudukan Almarhum STEVANUS SUNARYO dalam Perjanjian Kerjasama adalah bertindak selaku pribadi bukan atas nama TURUT TERGUGAT XIV. Jual beli tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko D'Basco No. 001/RDB/PPJB/Kav-2/Type 170-68/XII/2011, tanggal 04 Januari 2012, antara Almarhum STEVANUS SUNARYO yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama TURUT TERGUGAT XIV (Penjual) dengan TURUT TERGUGAT

*Halaman 15 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



V (Pembeli) atas Ruko No. 2 (dua) berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, seharga Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta Rupiah);

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko D'Basco No. 003/RDB/PPJB/Kav-1/Type 203-99/VII/2012, tanggal 05 Juli 2012, antara Almarhum STEVANUS SUNARYO yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama TURUT TERGUGAT XIV (Penjual) dengan TURUT TERGUGAT IV (Pembeli) atas Ruko No. 1 (dua) berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, seharga Rp. 1.347.500.000,- (satu milyar tiga ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah);

27. Bahwa Almarhum STEVANUS SUNARYO juga telah lalai dan mengabaikan ketentuan mengenai penentuan harga jual Ruko karena sebagaimana Pasal 9 point 1 secara tegas disebutkan "Harga jual ditentukan oleh Pihak Kedua dengan sepengetahuan Pihak Pertama, termasuk apabila ada perubahan harga jual". Dengan demikian sebelum dijual kepada calon pembeli Harga Jual Ruko seharusnya terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari PENGGUGAT. Namun yang terjadi Almarhum STEVANUS SUNARYO telah menjual ke 4 (empat) Ruko D'Basco tanpa sepengetahuan PENGGUGAT;

28. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama tersebut pada halaman 7 pasal 6 poin 1, mengenai hasil keuntungan PENGGUGAT (Pihak Pertama) dengan Almarhum STEVANUS SUNARYO (Pihak Kedua) sepakat menyatakan:

"Pihak Pertama berhak, antara lain terutama: Menerima bagian dari hasil keuntungan dalam penjualan Rumah Toko (Ruko) meliputi tanah dan bangunan berdasarkan pembukuan yang dapat dipertanggung jawabkan setelah dikurangi seluruh beban overhead dan atau pajak-pajak sebesar 60% (enam puluh persen)";

29. Bahwa terhadap jual beli Ruko D'Basco atas 4 (empat) unit Ruko yang sudah selesai pembangunannya PENGGUGAT belum menerima pembagian keuntungan sebagaimana kesepakatan dalam Perjanjian Kerjasama;

*Halaman 16 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



30. Bahwa berdasarkan pasal 6 ayat 4 Perjanjian Kerjasama antara lain disebutkan:

“Pihak Pertama berhak menerima pembayaran pengembalian penyertaan modal-nya.....dst untuk sejumlah uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) uang hasil penjualan tanah seluas 2.045 m<sup>2</sup> (dua ribu empat puluh lima meter persegi) dikali Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebesar Rp. 4.090.000.000,- (empat milyar sembilan puluh juta rupiah) sedangkan pajak penjualan dibayar proyek kerjasama dengan jadwal pembayaran sesuai dengan cash flow yang telah disepakati bersama”;

Bahwa hingga batas waktu perjanjian PENGGUGAT belum menerima pengembalian uang penyertaan modal sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan uang hasil penjualan tanah seluas 2.045 m<sup>2</sup> (dua ribu empat puluh lima meter persegi) dikali Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebesar Rp. 4.090.000.000,- (empat milyar sembilan puluh juta rupiah);

31. Bahwa selain belum menyerahkan pembayaran atas hasil keuntungan atas penjualan 4 (empat) unit Ruko serta pengembalian uang penyertaan modal dan uang hasil penjualan tanah seluas 2.045 m<sup>2</sup>, Almarhum STEVANUS SUNARYO juga telah lalai untuk memberikan laporan transaksi jual beli Ruko D'Basco kepada PENGGUGAT sebagaimana diamanatkan Pasal 7 angka 2 tentang Kewajiban Pihak Kedua. Untuk itu PENGGUGAT telah menunjuk Akuntan Publik Achmad, Rasyid, Hisbullah, & Jerry, untuk melakukan audit investigasi terhadap manajemen proyek pembangunan dan pengelolaan Rumah Toko (Ruko) D'Basco;
32. Bahwa pada tanggal 26 September 2013 sesuai dengan hasil audit yang dilakukan Akuntan Publik Achmad, Rasyid, Hisbullah, & Jerry, atas Laporan Keuangan Proyek Pembangunan Rumah Toko (Ruko) D'Basco, terdapat beberapa kejanggalan yang menjerus kepada perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Almarhum STEVANUS SUNARYO;
33. Bahwa dalam laporan audit investigasi tersebut terdapat beberapa kejanggalan antara lain:

*Halaman 17 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- Bukti pengeluaran masih banyak dalam bentuk kwitansi tanpa materai sehingga dimungkinkan bisa direka ulang;
- Bukti setoran atas semua perpajakan seperti yang tertuang didalam perjanjian kerjasama adalah bukan beban, melainkan menjadi tanggung jawab dan beban pihak Almarhum STEVANUS SUNARYO akan tetapi oleh Almarhum STEVANUS SUNARYO dibebankan kepada laporan pengeluaran proyek;
- Almarhum STEVANUS SUNARYO telah memasukkan pengeluaran atas bunga pinjaman modal dalam laporan pengeluaran kas sehingga laporan pengeluaran menjadi lebih besar yang tidak sesuai dengan Perjanjian Kerjasama.

34. Bahwa selain kejanggalan tersebut diatas tim audit investigasi juga menemukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Tidak ada bukti pengeluaran atas beban pajak yang seharusnya menjadi kewajiban Almarhum STEVANUS SUNARYO;
- b. Tidak ada bukti pengeluaran atas pembayaran bunga pinjaman modal seperti yang tercantum dalam penyusunan laporan keuangan proyek yaitu neraca laba rugi proyek;
- c. Neraca dan laporan laba rugi proyek tidak sesuai dengan aturan penyusunan laporan keuangan akuntansi, sehingga angka-angka yang disajikan tidak memenuhi standar akuntabilitasnya sebagai laporan keuangan proyek;
- d. Tidak ada pos hutang bank dalam penyajian laporan keuangan proyek sebagai modal awal proyek seperti dicantumkan dalam Perjanjian Kerjasama.

35. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas telah jelas Almarhum STEVANUS SUNARYO telah melakukan wanprestasi dengan tidak menyelesaikan proyek pembangunan Rumah Toko (Ruko) D'Basco sesuai batas waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Kerjasama walaupun PENGGUGAT telah memberikan teguran;

#### **TENTANG PENGANTIAN KERUGIAN YANG DIALAMI PENGGUGAT AKIBAT TINDAKAN WANPRESTASI ALMARHUM STEVANUS SUNARYO**

*Halaman 18 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



36. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama tersebut pada Pasal 11 disebutkan:

“Perjanjian ini berakhir setelah Rumah Toko (Ruko) dimaksud telah terjual semua dengan jangka waktu selambat-lambatnya 18 (delapan belas) bulan sejak akta ini ditandatangani namun dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak, **demikian pula seluruh akta jual belinya telah ditandatangani oleh Pihak Pertama, apabila belum habis terjual jika salah satu pihak meninggal dunia maka berlaku turun temurun kepada dan harus dipenuhi oleh oleh para ahli waris dari masing-masing pihak**”;

37. Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1100 KUHPerdara yang menentukan sebagai berikut:

“**Pasal 1100, Para waris yang telah menerima suatu warisan diwajibkan dalam hal pembayaran utang, hibah wasiat dan lain-lain beban, memikul bagian yang seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan**”

38. Bahwa sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1100 KUHPerdara tersebut, **J. Satrio, S.H.** dalam buku *Hukum Waris* (hal. 87) mengatakan bahwa hak saisine adalah hak daripada ahli waris untuk tanpa berbuat suatu apa, otomatis/demi hukum menggantikan kedudukan si pewaris dalam lapangan hukum kekayaan. Hak dan kewajiban pewaris (secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris), sekalipun si ahli waris belum/tidak mengetahui adanya pewarisan.

Bahwa dengan meninggalnya Almarhum STEVANUS SUNARYO pada tanggal 06 September 2014 di Jakarta Selatan, sebagaimana sebagaimana diterangkan dalam Surat Keterangan Pelaporan Kematian No. 3174108101400017 tertanggal 09 Oktober 2014 yang dibuat oleh Lurah Pondok Pinang, dengan demikian selaku ahli waris Almarhum STEVANUS SUNARYO maka adalah berdasar apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III (secara bersama-sama disebut PARA TERGUGAT) menggantikan kedudukan Almarhum STEVANUS SUNARYO untuk menerima/melaksanakan hak dan kewajiban Almarhum

Halaman 19 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



STEVANUS SUNARYO termasuk melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama pembangunan Pembangunan Rumah Toko (Ruko) D'Basco.

39. Bahwa menurut hukum adalah sudah selayaknya PARA TERGUGAT membayar kerugian yang diderita PENGGUGAT berikut bunga yang harus dikenakan atas tindakan ingkar janji/wanprestasi yang walau telah dinyatakan lalai tetap tidak memenuhi kewajibannya atas perikatan yang telah dibuat bersama PENGGUGAT, sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara Jo. Pasal 1246 KUHPerdara yang menentukan sebagai berikut:

**“Pasal 1243, Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan”**

**Juncto**

**“Pasal 1246, Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut dibawah ini”**

40. Bahwa akibat dari tindakan wanprestasi PARA TERGUGAT maka sudah sepatasnya PARA TERGUGAT secara tanggung renteng secara seketika dan sekaligus sejak putusan perkara aquo diucapkan untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT atas kerugian-kerugian yang telah dialami oleh PENGGUGAT, yang hingga gagatan ini diajukan PENGGUGAT kerugian-kerugian yang diderita PENGGUGAT adalah sebagai berikut:
- a. Kerugian karena PENGGUGAT telah kehilangan atas tanah-tanahnya (luas tanah yang diperjanjikan dikalikan dengan harga tanah per meter [ersegi harga pasar sekarang) adalah sebagai berikut:  
2045 m<sup>2</sup> (luas tanah) X Rp. 10.000.000,- = Rp. 20.450.000.000,- (dua puluh milyar empat ratus lima puluh juta Rupiah).

*Halaman 20 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



b. PENGGUGAT juga memohon kepada majelis hakim agar PARA TERGUGAT juga dihukum untuk membayar laba/ keuntungan yang seharusnya PENGGUGAT peroleh sebagaimana bunga bank yang berlaku saat ini yaitu 12% (duabelas persen) per tahun, terhitung sejak Perjanjian Kerjasama ditandatangani hingga saat gugatan ini didaftarkan (62 bulan atau 5 tahun 2 bulan, total 5 tahun 2 bulan X 12% = 62%) = 62% X Rp. 20.450.000.000,- = Rp. 12.679.000.000,- (dua belas milyar enam ratus tujuh puluh sembilan juta Rupiah).

Sehingga total kerugian yang diderita PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 33.129.000.000,- (tiga puluh tiga milyar seratus dua puluh sembilan juta Rupiah)

41. Bahwa PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik tanah yang sah secara hukum yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Tangerang, dahulu terdiri atas 5 (lima) Sertifikat Hak Milik yakni terdiri dari: SHM No. 2104/Kreo, SHM No. 1423/Kreo, SHM No. 1728/Kreo, SHM No. 2053/Kreo, SHM No. 2119/Kreo, sekarang telah dipecah menjadi bagian-bagian Sertifikat-Sertifikat Hak Milik, antara lain sebagai berikut:

a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);

c. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama

*Halaman 21 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;

- d. Sertifikat Hak Milik No. 671/Kreo Selatan, Luas 66 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 417/Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGUGAT;
- e. Sertifikat Hak Milik No. 672/Kreo Selatan, Luas 84 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 418/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGUGAT;
- f. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
- g. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah)
- h. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- i. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT

Halaman 22 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

- j. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- k. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- l. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- m. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- n. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak

*Halaman 23 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);

- o. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- p. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- q. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;

42. Bahwa PENGGUGAT juga memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk memerintahkan PARA TERGUGAT sejak putusan perkara aquo diucapkan untuk mengembalikan/menyerahkan kepada PENGGUGAT tanah yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, dahulu terdiri atas 5 (lima) Sertifikat Hak Milik yakni terdiri dari: SHM No. 2104/Kreo, SHM No. 1423/Kreo, SHM No. 1728/Kreo, SHM No. 2053/Kreo, SHM No. 2119/Kreo, sekarang telah dipecah menjadi bagian-bagian Sertifikat-Sertifikat Hak Milik, antara lain sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak

Halaman 24 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

- b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
- c. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
- d. Sertifikat Hak Milik No. 671/Kreo Selatan, Luas 66 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 417/Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;
- e. Sertifikat Hak Milik No. 672/Kreo Selatan, Luas 84 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 418/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;
- f. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
- g. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah

*Halaman 25 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah)

- h. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- i. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- j. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- k. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- l. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);

*Halaman 26 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- m. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- n. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- o. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- p. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- q. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;
43. Bahwa PENGGUGAT juga memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) dan Perjanjian Pengikatan

*Halaman 27 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT berdasarkan Akta Kuasa Jual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011, antara lain:

- a. AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- b. AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT IV atas Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
- c. AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT V atas Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010;
- d. AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010,
- e. AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari TURUT TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT X atas Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010;
- f. AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak

*Halaman 28 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



- Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- g. AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan elah Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- h. AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- i. AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- j. AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012,, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- k. AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);

*Halaman 29 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- i. AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- m. AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- n. AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- o. AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- p. AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII, selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III atas Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012;

44. Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT mohon agar Ketua

*Halaman 30 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi;

45. Bahwa untuk menjamin dan menjaga harta benda milik PENGGUGAT berupa 15 (lima belas) Sertifikat Hak Milik yang saat ini berada dalam penguasaan TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, dan TURUT TERGUGAT X, tidak beralih/dipindah tangankan kepada pihak lain maka berdasarkan pasal 226 HIR PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar meletakkan Sita Revindicatoir atas bidang tanah yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV;
- c. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
- d. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;

*Halaman 31 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- e. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II;
- f. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- g. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- h. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- i. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- j. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- k. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- l. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT

*Halaman 32 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;

m. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;

n. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;

o. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;

46. Bahwa karena gugatan PENGGUGAT didasarkan bukti-bukti yang otentik, maka menurut hukum dan cukup beralasan apabila putusan perkara ini ditetapkan dengan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT mengajukan upaya hukum berupa bantahan, banding maupun kasasi;

Berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil serta dasar hukum sebagaimana PENGGUGAT uraikan diatas maka PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik tanah yang sah secara hukum yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Tangerang, dahulu terdiri atas 5 (lima) Sertifikat Hak Milik yakni terdiri dari: SHM No. 2104/Kreo, SHM No. 1423/Kreo, SHM No. 1728/Kreo, SHM No. 2053/Kreo, SHM No. 2119/Kreo, sekarang telah dipecah menjadi bagian-bagian Sertifikat-Sertifikat Hak Milik, antara lain sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas

*Halaman 33 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

- b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
- c. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
- d. Sertifikat Hak Milik No. 671/Kreo Selatan, Luas 66 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 417/Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGUGAT;
- e. Sertifikat Hak Milik No. 672/Kreo Selatan, Luas 84 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 418/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGUGAT;
- f. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;



- g. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah)
- h. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- i. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- j. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- k. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- l. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT

*Halaman 35 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- m. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- n. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- o. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- p. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- q. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;

Halaman 36 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I;
4. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT sejak putusan perkara aquo diucapkan untuk mengembalikan/menyerahkan kepada PENGGUGAT, tanah yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, dahulu terdiri atas 5 (lima) Sertifikat Hak Milik yakni terdiri dari: SHM No. 2104/Kreo, SHM No. 1423/Kreo, SHM No. 1728/Kreo, SHM No. 2053/Kreo, SHM No. 2119/Kreo, sekarang telah dipecah menjadi bagian-bagian Sertifikat-Sertifikat Hak Milik, antara lain sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
  - c. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
  - d. Sertifikat Hak Milik No. 671/Kreo Selatan, Luas 66 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 417/Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;

*Halaman 37 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Sertifikat Hak Milik No. 672/Kreo Selatan, Luas 84 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 418/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;
- f. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
- g. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- h. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- i. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- j. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli

Halaman 38 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

- k. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- l. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- m. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- n. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- o. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);

*Halaman 39 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- p. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- q. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;
5. Memerintahkan PARA TERGUGAT untuk secara tanggung renteng secara seketika dan sekaligus sejak putusan perkara aquo diucapkan untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT atas kerugian-kerugian yang telah dialami oleh PENGGUGAT, yang hingga gugatan ini diajukan PENGGUGAT kerugian-kerugian yang diderita PENGGUGAT adalah sebagai berikut:
- a. Kerugian karena PENGGUGAT telah kehilangan atas tanah-tanahnya (luas tanah yang diperjanjikan dikalikan dengan harga tanah per meter [ersegi harga pasar sekarang) adalah sebagai berikut:  
 $2045 \text{ m}^2 \text{ (luas tanah)} \times \text{Rp. } 10.000.000,- = \text{Rp.}20.450.000.000,-$  (dua puluh milyar empat ratus lima puluh juta Rupiah).
- b. PENGGUGAT juga memohon kepada majelis hakim agar PARA TERGUGAT juga dihukum untuk membayar laba/ keuntungan yang seharusnya PENGGUGAT peroleh sebagaimana bunga bank yang berlaku saat ini yaitu 12% (duabelas persen) per tahun, terhitung sejak Perjanjian Kerjasama ditandatangani hingga saat gugatan ini didaftarkan (62 bulan atau 5 tahun 2 bulan, total 5 tahun 2 bulan  $\times$  12% = 62%) = 62%  $\times$  Rp. 20.450.000.000,- = Rp. 12.679.000.000,- (dua belas milyar enam ratus tujuh puluh sembilan juta Rupiah).
- Sehingga total kerugian yang diderita PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 33.129.000.000,- (tiga puluh tiga milyar seratus dua puluh sembilan juta Rupiah)

Halaman 40 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT berdasarkan Akta Kuasa Jual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011, antara lain:
  - a. AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
  - b. AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT IV atas Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
  - c. AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT V atas Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010;
  - d. AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010,
  - e. AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari TURUT TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT X atas Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010;
  - f. AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat

*Halaman 41 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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

- Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- g. AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan elah Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- h. AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- i. AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- j. AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012,, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- k. AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak

Halaman 42 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);

l. AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

m. AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);

n. AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);

o. AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);

p. AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII, selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III atas Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012;

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Revindicatoir) yang diletakkan atas bidang-bidang tanah milik PENGGUGAT yang terletak di

*Halaman 43 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Kota Tangerang, yang saat ini berada dalam penguasaan TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, dan TURUT TERGUGAT X yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV;
- c. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
- d. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
- e. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II;
- f. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas

Halaman 44 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



- nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- g. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- h. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- i. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- j. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- k. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- l. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- m. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;

*Halaman 45 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- n. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
  - o. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;
8. Menyatakan Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voorraad).
  9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, maka PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi serta Turut Tergugat, III, IV,V,IX,XIII Konvensi masing-masing menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat I,II,VI,VII,X,XI,XII,XIV Konvensi tidak datang menghadap persidangan atau menyuruh orang lain sebagai kuasanya yang sah untuk datang menghadap sehingga pemeriksaan dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat I,II,VI,VII,X,XI, XII, XIV Konvensi tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SYAMSUDIN, SH. Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Januari 2016 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

*Halaman 46 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan atas pertanyaan Hakim Ketua, kuasa penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi menyatakan ada perubahan yaitu:

## A. Alamat TURUT TERGUGAT dirubah menjadi:

- Alamat TURUT TERGUGAT II pada angka 5, TURUT TERGUGAT III pada angka 6, TURUT TERGUGAT X pada angka 13, dan TURUT TERGUGAT XIV pada angka 17 selanjutnya dirubah menjadi sebagai berikut:
- 5. ONGGO WICAKSONO, ST., semula beralamat di Mahogang Residence No. 3 RT/RW. 02/13, Kelurahan Harjamukti, Cimanggis Depok, sekarang alamat tempat tinggalnya tidak diketahui lagi, baik didalam maupun diluar wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II;**
- 6. AYU ADISTIA PUTRI, SH., semula beralamat di Jalan Sairun RT/RW. 002/07, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sekarang alamat tempat tinggalnya tidak diketahui lagi, baik didalam maupun diluar wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III;**
- 13. ISHAK RIZAL, semula beralamat di Jalan Joglo Raya, RT/RW. 001/002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, sekarang alamat tempat tinggalnya tidak diketahui lagi, baik didalam maupun diluar wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT X;**
- 17. PT. SUN BANGUN SENTOSA, semula beralamat di Jalan Ciputat Raya H. Muhi VIII/54, Pondok Pinang, Jakarta Selatan, sekarang alamat tempat tinggalnya tidak diketahui lagi, baik didalam maupun diluar wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT XIV.**

## B. Dalam Posita dirubah/ditambah menjadi:

- Butir 44 posita surat gugatan menjadi butir 46, kemudian butir 45 dan 46 posita surat gugatan menjadi butir 47 dan 48 perubahan ini.

*Halaman 47 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- Selanjutnya butir 44 dan 45 posita dirubah menjadi sebagai berikut:

44. Bahwa PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas bagian-bagian Sertifikat Hak Milik, antara lain sebagai berikut:
- r. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
  - s. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
  - t. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
  - u. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
  - v. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya

*Halaman 48 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah)

- w. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- x. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- y. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- z. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- aa. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak

Halaman 49 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



- Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- bb. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- cc. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- dd. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- ee. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- ff. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;
45. Bahwa PENGGUGAT juga memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menyatakan tidak sah dan

*Halaman 50 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



batal demi hukum terhadap Hak Tanggungan yang dibebankan pada bagian-bagian Sertifikat Hak Milik, antara lain sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
- c. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah)
- d. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- e. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak

*Halaman 51 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- f. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- g. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- h. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- i. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- j. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);

*Halaman 52 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- k. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- l. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
46. Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi;
47. Bahwa untuk menjamin dan menjaga harta benda milik PENGGUGAT berupa 15 (lima belas) Sertifikat Hak Milik yang saat ini berada dalam penguasaan TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, dan TURUT TERGUGAT X, tidak beralih/dipindah tangankan kepada pihak lain maka berdasarkan pasal 226 HIR PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar meletakkan Sita Revindicatoir atas bidang tanah yaitu:
- p. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- q. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV;

Halaman 53 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



- r. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
- s. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
- t. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II;
- u. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- v. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- w. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- x. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT

*Halaman 54 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;

y. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;

z. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;

aa. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;

bb. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;

cc. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;

dd. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;

48. Bahwa karena gugatan PENGUGAT didasarkan bukti-bukti yang otentik, maka menurut hukum dan cukup beralasan apabila putusan perkara ini ditetapkan dengan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT mengajukan upaya hukum berupa bantahan, banding maupun kasasi;

*Halaman 55 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



C. Dalam Petitum dirubah/ditambah menjadi:

- Butir 7 petitum surat gugatan menjadi butir 9, kemudian butir 8 dan 9 petitum surat gugatan menjadi butir 10 dan 11 perubahan ini.
- Selanjutnya butir 7 dan 8 petitum dirubah menjadi sebagai berikut:

7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas bagian-bagian Sertifikat-Sertifikat Hak Milik, antara lain sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
- c. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
- d. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT

Halaman 56 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;

- e. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah)
- f. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- g. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- h. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- i. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);

Halaman 57 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



- j. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- k. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- l. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- m. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- n. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- o. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT

*Halaman 58 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;

8. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum terhadap Hak Tanggungan yang dibebankan pada bagian-bagian Sertifikat Hak Milik, antara lain sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
  - c. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah)
  - d. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
  - e. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT

Halaman 59 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

- f. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- g. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- h. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- i. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- j. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak

*Halaman 60 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- k. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- l. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungans No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Revindicatoir) yang diletakkan atas bidang-bidang tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Kota Tangerang, yang saat ini berada dalam penguasaan TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, dan TURUT TERGUGAT X yaitu:
- p. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- q. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV;
- r. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;

*Halaman 61 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- s. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
- t. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II;
- u. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- v. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- w. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- x. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- y. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT

Halaman 62 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;

- z. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- aa. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- bb. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- cc. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- dd. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;

- 10. Menyatakan Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voorraad).
- 11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, maka PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## JAWABAN TERGUGAT I, II, III

### PENDAHULUAN

Bahwa Para Tergugat I, II, III secara tegas menolak seluruh pernyataan, keterangan, dalil/ posita maupun permohonan/ petitum Penggugat sebagaimana disampaikan dalam Surat Gugatan nomor 373/Pdt.G/2015/PN.Tng, tertanggal 23 Juni 2015 (selanjutnya disebut **Gugatan** atau **Surat Gugatan**), kecuali yang secara tegas diterima oleh Para Tergugat I, II, III di dalam persidangan perkara ini. Untuk memberikan gambaran secara obyektif, maka Para Tergugat I, II, III perlu menyampaikan kronologi peristiwa yang melatar belakangi perkara *in casu* sebagai berikut:

1. bahwa Para Tergugat I, II dan III adalah ahli waris dan almarhum Bapak Stevanus Sunaryo (selanjutnya disebut "**Almarhum**") yang meninggal pada tanggal 6 September 2016.
2. bahwa sebelum melakukan kerjasama ini dengan Penggugat, Almarhum sudah pernah melakukan kerjasama dan sukses untuk mendirikan rumah toko (selanjutnya disebut "**Ruko**") di daerah Pamulang, Tangerang Selatan. Oleh karena kesuksesan tersebut, maka pada tahun 2010, Drs. Elias Lumban Tobing meminta Almarhum untuk melakukan kerjasama kembali yaitu untuk mendirikan Ruko di atas tanah seluas 2.045 m<sup>2</sup> (dua ribu empat puluh lima meter persegi) milik Penggugat yang terletak jalan H. O. S. Cokroaminoto No.52, Kreo Selatan, Kota Tangerang dan menjual kepada masyarakat. Tanah tersebut terdiri dan 5 (lima) sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat, yang terdiri dari ;
  - SHM No. 21 19/Kreo seluas 65 m<sup>2</sup> (enam puluh lima meter persegi) atas nama **Drs. Elias Tobing**;
  - SHM No. 1423/Kreo seluas 515 m<sup>2</sup> (lima ratus lima belas meter persegi) atas nama **Doctorandus Elias Lumban Tobing**;
  - SHM No. 1728/Kreo seluas 645 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Doctorandus Elias **Lumban Tobing**;

*Halaman 64 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM 2104/Kreo seluas 710 m2 (tujuh ratus sepuluh meter persegi) atas nama **Doctoraudus Elias Lumban Tobing**;
  - SHM No. 2053/Kreo seluas 132 m2 (seratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Luinban **Tobing**. Ke 5 (lima) bidang tanah tersebut terletak di Propinsi Banten, Kodya Tangerang, Kecamatan Ciledug, Kelurahan Kreo;
3. bahwa untuk pelaksanaan kerjasama tersebut, oleh dan antara Almarhum dengan Penggugat, telah dibuatlah Perjanjian Kerjasama Nomor 10, tanggal 22 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Betty Supartini, S.H., Turut Tergugat I, Notaris di Depok (selanjutnya disebut "**Perjanjian 10**"). Dalam Perjanjian 10 tersebut, telah disepakati akan dilakukan kerjasama dengan cara Almarhum melakukan pengurusan perijinan, pembangunan ruko dan penjualan diatas tanah milik Tergugat Intervensi/Penggugat;
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Perjanjian 10, Pihak Pertama, Penggugat, memiliki kewajiban untuk menandatangani akta kuasa untuk menjual, oleh karenanya guna memenuhi ketentuan tersebut, Penggugat telah membrikan kuasa kepada Almarhum selaku penerima kuasa untuk menjual atau dengan cara apapun memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas tanah milik Tergugat Intervensi/Penggugat sebagaimana ternyata dalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 11, tanggal 22 Maret 2010, yang dibuat dihadapan Betty Supartini, S.H., Turut Tergugat I selaku PPAT di Depok (selanjutnya disebut "**Kuasa 11**");
5. Bahwa sebelum dilakukan pembangunan Ruko, maka ke 5 (lima) SHM atas nama Penggugat kemudian oleh Almarhum dijadikan satu menjadi satu sertipikat induk SHM Nomor: 3436/Kreo, atas nama, dikarenakan adanya pemekaran wilayah di Kelurahan Kreo, Kecamatan Larangan untuk selanjutnya menjadi Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan. Guna memudahkan penjualan Ruko, selanjutnya SHM Nomor:3436/Kreo dipecah menjadi 11 (sebelas) sertipikat atas nama Penggugat, yang terdiri dari:
- SHM Nomor: 668/Kreo Selatan, seluas 74 m2 (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumbang Tobing;

*Halaman 65 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



- SHM Nomor: 669/Kreo Selatan, seluas 99 m2 (sembilan puluh sembilan meter persegi), atas nama Drs Ellias Lumban Tobing; SHM Nomor: 670/Kreo Selatan, seluas 68 m2 (enam puluh delapan meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 67 1/Kreo Selatan, seluas 66 m2 (enam puluh enam meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing
  - SHM Nomor: 672/Kreo Selatan, seluas 84 m2 (delapan puluh empat meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 673/Kreo Selatan, seluas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 674/Kreo Selatan, seluas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 675/Kreo Selatan, seluas 77 m2 (tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 676/Kreo Selatan, seluas 670 m2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 677/Kreo Selatan, seluas 75 m2 (tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 678/Kreo Selatan, seluas 74 m2 (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Drs Effias Lumban Tobing.
6. Bahwa setelah SHM tersebut dipecah menjadi 11 (sebelas) sertipikat, Penggugat selanjutnya memberikan kembali kuasa khusus kepada Almarhum guna bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Tergugat Intervensi / Penggugat, selaku Pemberi Kuasa dalam menjual atau dengan cara apapun memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas 11 (sebelas) bidang tanah tersebut di atas dengan Kuasa Untuk Menjual Nomor: 4 tertanggal 4 Agustus 2011, yang dibuat dihadapan Betty Supartini, S.H., notaris di Depok (selanjutnya disebut **"Kuasa 4"**);
7. Bahwa selanjutnya sertipikat dengan SHM Nomor: 676/Kreo Selatan, seluas 670 m2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing, dipecah kembali menjadi 7 (tujuh) bidang tanah yang bersertipikat hak milik pada tahun 2012, yang terdiri dari;
- SHM Nomor: 8 12/Kreo Selatan, seluas 63 m2 (enam puluh tiga meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 8 13/Kreo Selatan, seluas 61 m2 (enam puluh satu meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;

*Halaman 66 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor: 814/Kreo Selatan, seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 815/Kreo Selatan, seluas 105 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 816/Kreo Selatan, seluas 114 m<sup>2</sup> (seratus empat belas meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 8 17/Kreo Selatan, seluas 93 m<sup>2</sup> (sembilan puluh tiga meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 8 18/Kreo Selatan, seluas 45 m<sup>2</sup> (empat puluh lima meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing.
8. bahwa dengan demikian kelima SHM tersebut selanjutnya telah dilakukan pemecahan menjadi 17 (tujuh belas) sertipikat Hak Miik (SHM) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing/Tergugat Intervensi/ Penggugat;
9. bahwa dari 17 (tujuh belas) bidang tanah yang sudah bersertipikat hak miik tersebut, Almarhum telah membangun Ruko sebanyak 6 (enam) unit dan telah terjual sebanyak 4 (empat) unit.;
10. bahwa dan 6 (enam) Ruko yang telah dibangun tersebut, 4 (empat) Ruko diantaranya sudah teijual kepada antara lain;
- Ruko nomor 1, berdiri diatas tanah SHM No.669/Kreo Selatan, seluas 99 m<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan meter persegi) telah dijual kepada Hutrina Mulya, Turut Tergugat IV;
  - Ruko nomor 2, berdiri diatas tanah SHM No.670/Kreo Selatan, seluas 68 m<sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) telah dijual kepada Vera Novita, Turut Tergugat V;
  - Ruko nomor 5, berdiri diatas tanah SHM No.673/Kreo Selatan, seluas 122 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) telah dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II;
  - Ruko nomor 6, berdiri diatas tanah SHM No.674/Kreo Selatan, seluas 112 m<sup>2</sup> (seratus dua belas meter persegi) telah dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II Sementara untuk Ruko No. nomor 3 dan Ruko No.4, berdiri diatas tanah SHM No.671 /Kreo Selatan, seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) dan SHM No.672/Kreo Selatan, seluas 84 m<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi)berada dalam penguasaan Penggugat;
11. bahwa sisa bidang tanah yang belum dibangun Ruko adalah sebanyak 11 (sebelas) bidang, yang kemudian dijual seluruhnya pada Onggo

Halaman 67 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



Wicaksono, Turut Tergugat II. Ke 11 (sebelas) bidang tanah tersebut terdiri dari:

- SHM No.668/Kreo Selatan, seluas 74 m2 (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing yang dijual kepada 6.Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasar AJB No.145/2013, tanggal 1 Juli 2013, dibuat dihadapan Carsuandy, S.H, Notaris/PPAT Kota Tangerang, Turut Tergugat VI;
- SHM No.675/Kreo Selatan, seluas 77 m2 (tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing yang dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasar AJB No.148/2013, tanggal 1 Juli 2013, dibuat dihadapan Carsuandy, S.H, Notaris/PPAT Kota Tangerang, Turut Tergugat VI;
- SHM No.677/Kreo Selatan, seluas 75 m2 (tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing yang dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasar AJB No.149/2013, tanggal 1 Juli 2013, dibuat dihadapan Carsuandy, S.H, Notaris/PPAT Kota Tangerang, Turut Tergugat VI;
- SHM No.678/Kreo Selatan, seluas 74 m2 (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing yang dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasar AJB No.150/2013, tanggal 1 Juli 2013, dibuat dihadapan Carsuandy, S.H, Notaris/PPAT Kota Tangerang, Turut Tergugat VI;
- SHM No.8 12/Kreo Selatan, seluas 63 m2 (enam puluh tiga meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing yang dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasar AJB No.151/2013, tanggal 1 Juli 2013, dibuat dihadapan Carsuandy, S.H, Notaris/PPAT Kota Tangerang, Turut Tergugat VI;
- SHM No.8 13/Kreo Selatan, seluas 61 m2 (enam puluh satu meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing yang dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasar AJB No.152/2013, tanggal 1 Juli 2013, dibuat dihadapan Carsuandy, S.H, Notaris/PPAT Kota Tangerang, Turut Tergugat VI;
- SHM No.8 14/Kreo Selatan, seluas 72 m2 (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing yang dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasar AJB No.153/2013, tanggal 1 Juli 2013, dibuat dihadapan Carsuandy, S.H, Notaris/PPAT Kota Tangerang, Turut Tergugat VI;

*Halaman 68 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- SHM No.815/Kreo Selatan, seluas 105 m2 (seratus lima meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing yang dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasar AJB No.154/2013, tanggal 1 Juli 2013, dibuat dihadapan Carsuandy, S.H, Notaris/PPAT Kota Tangerang, Turut Tergugat VI;
  - SHM No.8 16/Kreo Selatan, seluas 114 m2 (seratus empat belas meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing yang dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasar AJB No.155/2013, tanggal 1 Juli 2013, dibuat dihadapan Carsuandy, S.H, Notaris/PPAT Kota Tangerang, Turut Tergugat VI;
  - SHM No.817/Kreo Selatan, seluas 93 m2 (sembilan puluh tiga meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing yang dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasar AJB No.156/2013, tanggal 1 Juli 2013, dibuat dihadapan Carsuandy, S.H, Notaris/PPAT Kota Tangerang, Turut Tergugat VI;
  - SHM No.8 18/Kreo Selatan, seluas 45 m (empat puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing yang dijual kepada Ayu Adistia Putri, Turut Tergugat III, berdasar AJB No.2272/20 12, tanggal 28 Desember 2012, dibuat dihadapan Slamet Suryono Hadi Sumtharta, S.H, Notaris/PPAT Kota Tangerang, Turut Tergugat VIII;
- 12.bahwa Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, yang membeli ke 11 (sebelas) bidang tanah tersebut adalah seorang *developer*. Pembelian tanah itu bertujuan untuk dijual kembali kepada masyarakat sehingga pembayarannya dilakukan secara bertahap dan hal itu telah dituangkan dalam Surat Pengakuan Hutang, tertanggal 3 Juli 2013 (selanjutnya disebut **“Pengakuan Hutang”**), yang dibuat antara Almarhum selaku Pihak Pertama dengan Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, selaku Pihak Kedua. Surat Pengakuan Hutang tersebut kemudian di *Waarmerking* di kantor Noatris/PPAT Carsuandy, S.H, di Tangerang;

## A. DALAM KONPENSI

## II. DALAM EKSEPSI

Sebelum Para Tergugat I, II, III menyampaikan tanggapan atas Gugatan Penggugat dalam pokok perkara, Para Tergugat I, II, III perlu menyampaikan eksepsi. Eksepsi Para Tergugat I, II, III ini merupakan tanggapan Para Tergugat I, II, III atas format atau rumusan dan dalil-dalil Penggugat di dalam Surat Gugatan. Format atau rumusan dan dalil-dalil Penggugat terdapat banyak

Halaman 69 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



ketidakjelasan atau ketidakserasian antara posita yang satu dengan posita yang lain, maupun antara posita dengan petitum. Tanggapan Para Tergugat I, II, III dalam eksepsi ini juga bukan suatu pengakuan atas kebenaran dan dalil-dalil tersebut. Jadi, di dalam eksepsi ini Para Tergugat I, II, III belum memberikan tanggapan atas kebenaran dalil Penggugat di dalam Surat Gugatan, karena hal itu akan ditanggapi oleh Para Tergugat I, II, III di dalam pokok perkara. Oleh karena itu, di dalam eksepsi ini Para Tergugat I, II, III sama sekali tidak menyinggung bukti-bukti yang ada. Eksepsi dan Para Tergugat I, II, III secara rinci diuraikan sebagai berikut:

## **GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

1. Bahwa suatu gugatan dianggap sebagai gugatan yang *obscuur libel* (tidak jelas/kabur) apabila di dalam surat gugatan tersebut tidak ada kesesuaian antara satu posita dengan posita yang lain dan tidak ada kesesuaian antara *fundamentum petendi*/ posita dengan petitum. (lihat: Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, cetakan pertama, Oktober 1998, halaman 42). Jadi, di dalam eksepsi *obscuur libel* ini yang dipermasalahkan adalah mengenai formulasi dan Surat Gugatan, bukan kebenaran dari isi Surat Gugatan karena mengenai kebenaran dan isi Surat Gugatan akan disampaikan/dibahas di dalam bagian pokok perkara;
2. Bahwa pada posita butir 4, 11, 13, Surat Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa dirinya merupakan pemilik sah atas 5 (lima) bidang tanah Sertipikat hak milk, dengan total seluas  $\pm 2.045$  m<sup>2</sup> (dua ribu empat puluh lima meter persegi), terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No.52, Kelurahan Kreo, Kecamatan Ciledug, Kota Madya Tangerang, Propinsi Banten;
3. Bahwa pada posita butir 11, Surat Gugatan didalilkan ke 5 (lima) sertipikat tersebut telah diserahkan kepada Almarhum, setelah dibuat Perjanjian 10. Oleh Almarhum ke 5 (lima) sertipikat tersebut karena terjadi pemekaran Kelurahan Kreo, menjadi Kelurahan Kreo Selatan dipecah menjadi 11 (sebelas) sertipikat atas nama Penggugat, terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No.52, Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Madya Tangerang, Propinsi Banten;
4. Bahwa dalam posita butir 13, Surat Gugatan didalilkan dari 11 (sebelas) sertipikat tersebut, salah satu sertipikat, yaitu SHM No.676/Kreo Selatan, seluas 670 m<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh meter persegi) oleh Almarhum dipecah menjadi 7 (tujuh) sertipikat hak milik atas nama Penggugat.

Halaman 70 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



Sehingga dari 5 (lima) bidang tanah milik Penggugat telah menjadi 17 (tujuh belas) bidang tanah;

5. Bahwa kemudian pada Posita butir 16, Surat Gugatan didalilkan kembali oleh Penggugat dan ke 17 (tujuh belas) bidang tanah tersebut. Penggugat sesuai dengan Perjanjian 10 dan Kuasa 4 telah di bangun 6 (enam) Ruko dan menjual 4 (empat) Ruko kepada masyarakat secara konsensual dan dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, sementara 2 (dua) Ruko berada dalam penguasaan Penggugat;
6. Bahwa Penggugat mendalilkan, 11 (sebelas) bidang tanah yang belum dibangun Ruko oleh Almarhum, kemudian dijual pada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, yang berprofesi sebagai developer. Ke 11 (sebelas) bidang tanah tersebut sudah dibalik nama menjadi atas nama Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II;
7. Bahwa dengan dalil yang telah diuraikan di atas semacam itu mengandung arti Penggugat sudah bukan pemilik dari bidang tanah tersebut karena bidang-bidang tanah yang berjumlah 11 (sebelas) bidang tersebut telah dijual secara sah kepada pembeli yang beritikad baik dan jual beli tersebut telah sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjawai hukum Perjanjian B.W, seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi: **“Jual Beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”**;
8. Bahwa sementara itu, di dalam petitum butir 2 Surat Gugatan, Penggugat menyampaikan permohonan sebagai berikut:  
*“Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik tanah yang sah secara hukum yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No.52, Kreo Selatan, Tangerang, dahulu terdiri atas 5 (lima) sertipikat hak milik terdiri dari :*
  - **SHM No. 2119/Kreo** seluas 65 m2 (enam puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Elias Tobing;
  - **SHM No. 1423/Kreo** seluas 515 m2 (lima ratus lima belas meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
  - **SIIM No. 1728/Kreo** seluas 645 m2 (enam ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
  - **SIIM 2104/Kreo** seluas 710 m2 (tujuh ratus sepuluh meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;

Halaman 71 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



- **SHM No.** 2053/Kreo seluas 132 m2 (seratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Yang kemudian telah dipecah menjadi 11 (sebelas) bidang tanah terdiri:
- **SHM Nomor: 668/Kreo Selatan**, seluas 74 m2 (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumbang Tobing;
- **SHM Nomor: 669/Kreo Selatan, seluas 99** m2 (sembilan puluh sembilan meter persegi), atas nama Drs Effias Lumban Tobing;
- **SIIM Nomor: 670/Kreo Selatan**, seluas 68 m2 (enam puluh delapan meter persegi) atas nama Drs Effias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 671/Kreo Selatan**, seluas 66 m2 (enam puluh enam meter persegi) atas nama Drs Effias Lumban Tobing;
- **SliM Nomor: 672/Kreo Selatan**, seluas 84 m2 (delapan puluh empat meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing; 12
- **SHM Nomor: 673/Kreo Selatan**, seluas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
- **SIIM Nomor: 674/Kreo Selatan**, seluas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 675 1 Kreo Selatan**, seluas 77 m2 (tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 676/Kreo Selatan**, seluas 670 m2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 677/Kreo Selatan, seluas 75** m2 (tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Ellias Lumban Tobing;
- **SIIM Nomor: 678/Kreo Selatan**, seluas 74 m2 (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing; Kemudian Almarhum melakukan pemecahan atas SHM Nomor: 676/Kreo Selatan, seluas 670 m2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing, menjadi 7 (tujuh) sertifikat terdiri:
- **SHM Nomor: 812/Kreo Selatan**, seluas 63 m2 (enam puluh tiga meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 813/Kreo Selatan**, seluas 61 m2 (enam puluh satu meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 814JKreo Selatan**, seluas 72 m2 (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing;

*Halaman 72 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **SHM Nomor: 815/Kreo Selatan**, seluas 105 m2 (seratus lima meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 816/Kreo Selatan**, seluas 114 m2 (seratus empat belas meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 817/Kreo Selatan**, seluas 93 m2 (sembilan puluh tiga meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 818/Kreo Selatan**, seluas 45 m2 (empat puluh lima meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing.

Jika dilihat dari rumusan petitum tersebut, Penggugat berpendapat bahwa Penggugat masih berhak atas tanah yang sudah menjadi milik Para Turut Tergugat tersebut, yang selanjutnya menyatakan agar hak atas kepemilikan tanah tersebut menjadi milik Penggugat;

9. Bahwa dari sebanyak 5 (lima) sertipikat atas nama Drs. Elias Lumban Tobing setelah dipecah menjadi 17 (tujuh belas) sertipikat, yang kemudian 6 (enam) bidang tanah tersebut dibangun Ruko diatas tanah yang terdiri dari:

- **Ruko nomor 1**, berdiri diatas tanah SHM No.669/Kreo Selatan, seluas 99 m2 (sembilan puluh sembilan meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing telah dijual kepada Hutrina Mulya, Turut Tergugat IV, berdasarkan AJB No.153/20 13 tanggal 11 Oktober 2013, dibuat dthadapan Carsuandy, S.H. PPAT Tangerang;
- **Ruko nomor 2**, berdiri diatas tanah SHM No.670/Kreo Selatan, seluas 68 m2 (enain puluh delapan meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing telah dijual kepada Vera Novita, Turut Tergugat V, berdasarkan AJB 54/20 13 tanggal 27 Maret 2013, dibuat dihadapan Linawati, S.H. PPAT Tangerang;
- **Ruko nomor 5**, berdiri diatas tanah SHM No.673/Kreo Selatan, seluas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing telah dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasarkan AJB No.220/2013 tanggal 14 November 2013, dibuat dihadapan Lutfi Burhan, S.H. PPAT Tangerang; **Ruko nomor 6**, berdiri diatas tanah SHM No.674/Kreo Selatan, seluas 112 m2 (seratus dua belas meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing telah dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasarkan AJB No.147/2013 tanggal 1 Juli 2013,, dihadapan Carsuandy PPAT Tangerang;

*Halaman 73 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



Sementara untuk **Ruko No. 3** dan **Ruko No.4**, berdiri diatas tanah SHM No.671 /Kreo Selatan, seluas 66 m2 (enam puluh enam meter persegi) dan SHM No.672/Kreo Selatan, seluas 84 m2 (delapan puluh empat meter persegi)berada dalam penguasaan Penggugat;

10. Bahwa sisa bidang tanah yang belum dibangun Ruko adalah sebanyak 11 (sebelas) bidang, yang kemudian dijual seluruhnya pada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, dihadapan Carsuandy, S.H. Notaris/PPAT Tangerang;
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, secara jelas dapat diketahui Penggugat hanya tinggal menguasai Ruko No. 3 dan Ruko No.4, berdiri diatas tanah SHM No.671/Kreo Selatan, seluas 66 m2 (enam puluh enam meter persegi) dan SHM No.672/Kreo Selatan, seluas 84 m2 (delapan puluh empat meter persegi);
12. Sehingga antara posita dengan petitum Surat Gugatan Penggugat terdapat ketidaksesuaian. Surat Gugatan yang semacam itu jelas-jelas mengandung dalil-dalil yang membingungkan atau kabur atau tidak jelas, yaitu mengenai bidang tanah yang dianggap masih dimiliki Penggugat, sementara bidang-bidang tanah tersebut telah beralih kepemilikannya. Bahkan Penggugat memohon agar dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah tersebut. Hal ini justru sangat membingungkan;
13. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, secara pasti dapat dikatakan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang *obscur libel* (tidak jelas/kabur) karena di dalam Surat Gugatan tersebut tidak ada kesesuaian antara satu dalil dengan dalil yang lain, dan tidak ada kesesuaian antara *fundamentum petendi/posita* dengan petitum, sehingga gugatan yang sedemikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankeljke verklaard*).

### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang disampaikan Para Tergugat I, II, III di dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, secara *mutatis-mutandis*, mohon dianggap termuat kembali di dalam bagian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Para Tergugat I, II, III menyangkal/membantah setiap dan seluruh pernyataan, keterangan, klaim, dalil, dalil, posita, maupun petitum Penggugat sebagaimana disampaikan Penggugat di dalam Surat Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat I, II, III.

Halaman 74 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 6-16 SURAT GUGATAN:  
TERKAIT HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN  
ALMARHUM.**

3. Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Kerjasama sebagaimana yang dituangkan dalam akta No. 10 tanggal 22 Maret 2010, dihadapan Notaris/PPAT Betty Supartini S.H.:

4. Bahwa Perjanjian Kerjasama sebagaimana yang disebutkan dalam akta No. 10 tanggal 22 Maret 2010, dihadapan Notaris/PPAT Betty Supartini S.H. adalah mengenai Perjanjian Kerjasama Usaha Jual Beli Rumah Toko (RUKO) sesuai Pasal 1 dan Pasal 2 yang berbunyi:

Pasal 1:

“PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk melakukan usaha Jual Beli Rumah Toko (RUKO) dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Tanah yang akan dikelola adalah tanah yang berlokasi di Kelurahan Kreo, Kecamatan Ciledug, Propinsi Banten (dahulu Jawa Barat);
2. PIHAK PERTAMA dengan menyerahkan segala tugas dan tanggung jawab kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan menerima baik penyerahan tugas dan tanggung jawab tersebut dan PIHAK PERTAMA, untuk mengatur segala sesuatunya berhubungan dengan Pembangunan, Pengelolaan, Penjualan/Pemasaran Rumah Toko (RUKO) tersebut;
3. Untuk penjualan bidang-bidang tanah milik PIHAK PERTAMA tersebut penjualannya dikuasakan kepada PIHAK KEDUA dan untuk hal tersebut akan dibuatkan suatu Akta Notaril “KUASA UNTUK MENJUAL” dihadapan Notaris yang berwenang”;

Pasal 2:

- “PIHAK PERTAMA dengan mi berjanji dan mengikatkan din kepada Pihak Kedua akan menyediakan dan/atau menyerahkan BIDANG-BIDANG TANAH tersebut di atas kepada PIHAK KEDUA untuk dibangun Rumah Toko (RUKO)”

*Halaman 75 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- "PIHAK KEDUA dengan ini menerima penyerahan BIDANG-BIDANG TANAH tersebut di atas dan PIHAK PERTAMA, dan karenanya berjanji dan mengikatkan diri kepada Pihak Pertama guna melakukan pembangunan Rumah Toko (RUKO)"

5. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta yuridis di atas maka disimpulkan Arti Perjanjian Kerjasama Usaha Jual Beli Rumah Toko (RUKO) adalah mencakup juga jual beli bidang-bidang tanah milik Penggugat. Fakta yuridis tersebut juga termuat dalam Akta Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 dimana pada intinya dalam Akta Kuasa Menjual Tersebut Penggugat memberikan kuasa kepada Alm. Stevanus Sunaryo untuk menjual bidang-bidang tanah milik Penggugat.

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 17 - 22 SURAT GUGATAN: TERKAIT TIDAK DILAKSANAKANNYA MEMBANGUN RUKO SESUAI JADWAL YANG DIPERJANJIKAN.**

6. Bahwa Para Tergugat I, II, III menolak dalil Penggugat pada posita butir 17 s/d 22 dalam Surat Gugatan, yang intinya tentang tidak diselesaikannya pembangunan Proyek Ruko D'Bosco, sebanyak 17 (tujuh belas) Ruko yang dalam perjanjian telah disepakati akan dibangun sejak tanggal 22 Maret 2010 sampai dengan tanggal 22 September 2011;
7. Bahwa tidak benar pembangunan Ruko terhenti karena kesengajaan dari Almarhum. Pada saat Almarhum akan memulai pembangunan Ruko yang menjadi perjanjian bersama tersebut, Almarhum diminta oleh Penggugat untuk membuat terlebih dahulu bangunan 2 (dua) lantai untuk dijadikan kantor Bank Perkreditan Rakyat milik Penggugat. Kemudian setelah bangunan tersebut jadi, Penggugat batal untuk menggunakannya sebagai Bank karena dianggap terlalu kecil sehingga Almarhum diminta untuk membangun kembali bangunan 3,5 (tiga setengah) lantai;
8. Bahwa pembangunan ke dua buah Ruko tersebut telah menghabiskan waktu lebih kurang 12 (dua belas) bulan, sehingga pada akhirnya pembangunan ke 17 (tujuh belas) Ruko yang seharusnya dibangun menjadi terbengkalai. Perlu kiranya diketahui bahwa pembangunan ke dua buah Ruko tersebut tidak termasuk dalam perjanjian;

*Halaman 76 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



9. Bahwa kendala lain yang dihadapi oleh Almarhum selain pembangunan Ruko diluar perjanjian adalah tidak diperbolehkannya bidang-bidang tanah yang akan dibangun Ruko dibagian depan, yang menghadap jalan besar dijual untuk umum. Tanah-tanah dibagian depan oleh Penggugat akan diberikan pada kerabatnya. Hal ini berakibat pemasukan menjadi tidak ada karena masyarakat kurang tertarik dengan Ruko yang dibangun dibelakang. Sementara pemasarannya sudah cukup optimal dengan menyebarkan brosurbrostur namun hasilnya nihil. Masyarakat lebih berminat untuk membeli bidang tanah yang berada di depan, pinggir jalan raya;
10. Bahwa tidak benar apabila Almarhum telah lalai dan tidak mempunyai itikad baik. Keterlambatan pembangunan Ruko yang diperjanjikan diakibatkan karena Penggugat memaksa Almarhum untuk menyelesaikan 2 (dua) buah Ruko, yang sebenarnya tidak ada dalam perjanjian dan pembuatan ke 2 (dua) buah Ruko tersebut telah pula menggunakan dana Almarhum sementara Penggugat juga tidak pernah mau untuk menjual Ruko yang berada di tepi jalan kepada masyarakat sehingga hal ini menimbulkan kerugian materiil pada Almarhum;
11. Bahwa berdasarkan seluruh alasan tersebut di atas, secara pasti dapat dikatakan bahwa seluruh dalil Penggugat di dalam posita butir 17 s/d 22 Surat Gugatan adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan dipaksakan, sehingga layak untuk ditolak seluruhnya.

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 25 SURAT GUGATAN:  
TERKAIT PERBUATAN ALMARHUM MENJUAL 11 (SEBELAS)  
BIDANG TANAH MILIK PENGGUGAT.**

12. Bahwa di dalam posita butir 25 Surat Gugatan, Penggugat mengatakan bahwa Almarhum telah melakukan hal-hal yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal yakni telah menjual 11 (sebelas) bidang tanah milik Penggugat kepada pihak lain tanpa sebelumnya mendirikan Ruko diatas tanah tersebut;
13. Bahwa Para Tergugat I, II, III sebagai ahli waris dan Almarhum menolak secara tegas pernyataan Penggugat dalam Posita Butir 25 Surat Gugatan tersebut. Dalam kesepakatan antara Almarhum dengan Penggugat, yang tertuang dalam Perjanjian 10, Pasal 1

*Halaman 77 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



ayat (3) yang berbunyi: “**Untuk Penjualan BIDANG-BIDANG TANAH milik PIHAK PERTAMA tersebut, penjualannya dikuasakan kepada PIHAK KEDUA dan untuk hal tersebut akan dibuatkan suatu akta notariil “KUASA UNTUK MENJUAL” dihadapan Notaris yang berwenang”;**

14. Bahwa kemudian untuk merealisasikan Perjanjian 10 tersebut Almarhum dan Penggugat membuat Kuasa 11, dimana Penggugat secara Khusus memberi kuasa kepada Almarhum, “**Guna bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PEMBERI KUASA dalam menjual atau dengan cara apapun memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas 5 (lima) bidang tanah**”, masing-masing dan berturut-turut:

- **SHM No. 21** 19/Kreo seluas 65 m<sup>2</sup> (enam puluh lima meter persegi) GS Nomor.5 106 tanggal 08-07-1996, atas nama **Drs. Elias Tobing**;
- SHM No. 1423/Kreo seluas 515 m<sup>2</sup> (lima ratus lima belas meter persegi) GS Nomor.990 tanggal 03-05-1990 atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- SIIM No. 1728/Kreo seluas 645 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh lima meter persegi) GS Nomor.2627 tanggal 02-05-1994 atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SIIM** 2104/Kreo seluas 710 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sepuluh meter persegi) GS Nomor.2548 tanggal 10-04- 1997, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SHM No. 2053/Kreo** seluas 132 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua meter persegi) GS Nomor.82113 tanggal 04-12-1996 tanggal atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing.

15. Bahwa kemudian ke 5 (lima ) sertipikat tersebut oleh Almarhum dipecah menjadi 11 (sebelas) sertipikat, dibuatlah Kuasa 4, yang bunyinya, yaitu “**Guna bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PEMBERI KUASA dalam menjual atau dengan cara apapun memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas 11 (sebelas) bidang tanah**”, terdiri dari:

- **SHM Nomor: 668/Kreo Selatan**, seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;

Halaman 78 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



- **SHM Nomor: 669/Kreo Selatan**, seluas 99 m2 (sembilan puluh sembilan meter persegi), atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 670/Kreo Selatan**, seluas 68 m2 (enam puluh delapan meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 671/Kreo Selatan**, seluas 66 m2 (enam puluh enam meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 672fKreo Selatan**, seluas 84 m2 (delapan puluh empat meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 673/Kreo Selatan**, seluas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 674/Kreo Selatan**, seluas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 675/Kreo Selatan**, seluas 77 m2 (tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 676/Kreo Selatan**, seluas 670 m2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SIIM Nomor: 677/Kreo Selatan, seluas 75 m** (tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 678/Kreo Selatan, seluas 74 m** (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;

16. Bahwa dari yang telah disampaikan diatas, Almarhum telah melaksanakan pekerjaan berdasarkan Perjanjian 10, Kuasa 11 dan Kuasa 4 dan tidak ada satupun pekerjaan yang dilakukannya yang telah dilalaikan atau tidak memenuhi tanggung jawab. Semua dilakukan oleh Almarhum sesuai kesepakatan dengan Penggugat, yang tertuang dalam Perjanjian 10 Pasal 1;

Halaman 79 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



17. Bahwa Almarhum telah membangun Ruko sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan Almarhum sudah melakukan penjualan tanah atas Kuasa 4, yang diberikan oleh Penggugat kepada Almarhum. Lantas dimana letak kelalaian dan Almarhum dalam pelaksanaan Perjanjian 10 tersebut. Oleh karena itu, seluruh dalil dalam Posita Butir 25 Penggugat di dalam Surat Gugatan wajib ditolak atau setidaknya tidaknya diabaikan karena hal itu tidak relevan dengan perkara ini;

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 26 SURAT GUGATAN:  
TERKAIT ALMARHUM MELAKUKAN JUAL BELI RUKO  
MENGUNAKAN NAMA PERUSAHAAN PT. SUN BANGUN  
SENTOSA YANG TIDAK TERCANTUM DALAM PERJANJIAN 10.**

18. Bahwa Para Tergugat I, II, III/Almarhum menolak dengan tegas dalil

Penggugat dalam Posita Butir 26 Surat Gugatan *a quo* karena Almarhum tidak melakukan jual beli dengan mengatasnamakan PT. Sun Bangun Sentosa. Almarhum adalah pemilik PT. Sun Bangun Sentosa, yang merupakan perusahaan perumahan dan kontraktor umum. Dalam jual beli ini Almarhum hanya membuat perjanjian pengikatan jual beli No.001 /RDB/PPJB/Kav-2/Type 170-68/XII/20 11 tanggal 04 Januari 2012, antara PT. Sun Bangun Sentosa dengan Vera Novita (Turut Tergugat V) dan perjanjian pengikatan jual beli No.003/RDB/PPJB/Kav-2/Type 170-68/XII/20 11 tanggal 05 Januari 2012 antara PT. Sun Bangun Sentosa dengan Hutrina Mutia (Turut Tergugat IV) Perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat hanya merupakan perjanjian yang melibatkan para pihak dan tidak melibatkan Notaris sehingga sifatnya di bawah tangan dan tidak mengikat para pihak. Oleh karena sifat itulah maka Almarhum membuat perjanjian pengikatan jual beli ini diatas kertas surat berkop PT. Sun Bangun Sentosa, yang nantinya akan direalisasikan menjadi Akte Jual Beli dengan syarat yang tertera dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris;

19. Bahwa perlu kiranya diketahui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) merupakan ikatan awal antara Penjual dan Pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan (Non Otentik). Akta Non

*Halaman 80 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



Otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh oleh para pihak (calon penjual/calon pembeli) dan tidak melibatkan Notaris/PPAT, karena sifatnya non otentik hal itu menyebabkan PPJB tersebut tidak mengikat tanah sebagai objek perjanjian, tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dan Penjual kepada Pembeli. PPJB hanya mengatur syarat syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukan Akte Jual Bell ("AJB"). PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat di bawah tangan untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat otentik;

20. Bahwa oleh karena itu pembuatan PPJB yang dilakukan Almarhum dengan memakai nama PT. Sun Bangun Sentosa adalah sah-sah saja karena seperti yang telah diutarakan diatas PPJB adalah merupakan ikatan awal dan bersifat non otentik. Oleh karenanya dali dalam Posita Butir 26 Penggugat di dalam Surat Gugatan wajib ditolak atau setidaknya-tidaknya diabaikan karena hal itu tidak relevan.

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 27 SURAT GUGATAN:  
TERKAIT ALMARHUM LALAI DAN MENGABAIKAN KETENTUAN  
MENGENAI PENENTUAN HARGA JUAL RUKO YANG HARUS  
MENDAPAT PERSETUJUAN PENOGUGAT.**

21. Bahwa mengenai penentuan harga jual ruko, Almarhum selalu melaporkan setiap harga ruko yang akan dijual maupun telah terjual dalam setiap komunikasi atau pertemuan-petemuan yang dilakukan dengan Penggugat baik secara lisan maupun tertulis. Almarhum dalam setiap laporan-laporan keuangan dan neraca laba rugi, selalu mencantumkan mengenai penjualan ruko. Untuk harga jual Ruko Almarhum mencantumkannya dalam Cash Flow.

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 28-30 SURAT GUGATAN:  
TERKAIT ALMARHUM LALAI DAN MENGABAIKAN KETENTUAN  
PASAL 6 POIN 1 DAN PASAL 6 AYAT 4 MENGENAI PEMBAGIAN  
HASIL KEUNTUNGAN SERTA PENGEMBALIAN UANG  
PENYERTAAN MODAL.**

22. Bahwa Penggugat pada butir 30 menyatakan belum menerima pembagian keuntungan dan belum menerima pengembalian uang

*Halaman 81 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



penyertaan modal sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan uang hasil penjualan tanah seluas 2.045 m<sup>2</sup> (dua ribu empat lima meter persegi) dengan harga Rp. 2.000.000,- per m<sup>2</sup> (dua juta rupiah per meter persegi ) yaitu sebesar Rp. 4.090.000.000,- (empat milyar Sembilan puluh juta rupiah);

23. Bahwa mengenai pembagian hasil keuntungan serta uang penyertaan modal, total kewajiban pembayaran yang harus diberikan kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 4.090.000.000,- (empat milyar sembilan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian lahan dan pembagian keuntungan proyek sesuai catatan perhitungan laba rugi total keuntungan adalah sebesar Rp. 2.862.207.500 (dua milyar delapan ratus enam puluh dua juta dua ratus tujuh ribu lima ratus rupiah) sesuai kesepakatan kerjasama pembagian keuntungan untuk Penggugat sebesar 60%, jadi total keuntungan untuk Penggugat adalah Rp. 2.862.207.500 x 60% = Rp. 1.717.324.500,- (satu milyar tujuh ratus tujuh belas juta tiga ratus dua puluh empat ribu lima ratus rupiah). Jadi **total kewajiban pembayaran ke Penggugat adalah Rp. 4.090.000.000 + Rp. 1.717.324.500 = Rp. 5.807.324.500,- (lima milyar delapan ratus tujuh juta tiga ratus dua puluh empat ribu lima ratus rupiah);**

24. Bahwa Almarhum dengan itikad baiknya telah melaporkan dan menyetorkan uang hasil keuntungan dan ruko dan tanah yang telah terjual kepada Penggugat dengan bukti cek tunai bermaterai yang telah di tandatangani oleh Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- + Rp. 1.601.142.500,- + Rp. 50.000.000,- ÷ Rp. 1.102.250.000,- + Rp. 77.000.000,- + Rp. 60.300.000,- ÷ Rp. 42.615.000,- + Rp. 5.000.000,- sehingga total pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat adalah sebesar **Rp. 3.138.307.500,- (tiga milyar seratus tiga puluh delapan juta tiga ratus tujuh ribu lima ratus rupiah) sehingga total kekurangan pembayaran (lahan + keuntungan) yang belum diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 5.807.324.500 — Rp. 3.138.307.500 = Rp. 2.669.017.000,- (dua milyar enam ratus enam puluh Sembilan tujuh belas ribu ruplah);**

25. Bahwa Almarhum juga telah beberapa kali menemui Penggugat untuk memberikan pembayaran cicilan, namun Penggugat menolak pembayaran cicilan sebagai berikut:

Halaman 82 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



- Pembayaran melalui cek tanggal 4 Juli 2013 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ditolak oleh Penggugat.
- Pembayaran melalui cek tanggal 17 Oktober 2013 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ditolak oleh Penggugat.

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 31 SURAT GUGATAN:  
TERKAIT ALMARHUM LALAI MEMBERIKAN LAPORAN  
TRANSAKSI JUAL BELI RUKO D'BASCO KEPADA PENGGUGAT  
SEBAGAIMANA DINYATAKAN DALAM PASAL 7 AYAT 2.**

26. Bahwa pernyataan butir 31 tersebut sangat mengada-ada dan tidak benar. Didalam Posita Surat Gugatan mi Penggugat banyak sekali menyebutkan adanya kelalaian untuk laporan keuangan proyek, Penggugat dalam Positanya selalu meyebutkan bahwa yang Penggugat masukan dalam Posita berasal dan laporan keuangan proyek yang dilaporkan oleh Almarhum kepada Penggugat. Jadi sudah terbukti bahwa selama ini Almarhum sudah pernah melakukan pelaporan atas setiap transaksi atau aktifitas keuangan kepada Pengugat sesuai dengan kewajiban Almarhum yang ada dalam Perjanjian 10;

27. Bahwa perlu kiranya diperjelas juga menurut definisi kata lapor, melaporkan, pelaporan, yang berarti "memberitahukan, menyampaikan, mengabarkan". Artinya melaporkan tersebut tidak berarti harus secara tertulis tetapi cukup dengan lisan, dengan dikabarkan, diberitahukan. Sementara Almarhum telah mencatat seluruh transaksi, tidak hanya hasil penjualan tanah dan Ruko tetapi termasuk berupa bon pengeluaran Proyek Ruko D'Basco, dimana terdapat 954 (Sembilan ratus lima puluh empat) lembar bon dengan total nilai Rp. 5.523.431.068,- (lima milyar lima ratus dua puluh tiga juta empat ratus tiga puluh satu ribu enam puluh delapan rupiah), dan Almarhum telah melaporkan seluruh transaksi tersebut kepada Penggugat. Sehingga adalah tidak benar apabila Almarhum telah melalaikan kewajibannya seperti yang tercantun dalam Perjanjian 10 Pasal 7 ayat 2, yaitu "mencatat semua transaksi jual beli, dan melaporkannya kepada Pihak Pertama (Penggugat)";

*Halaman 83 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



28. Bahwa. Dan hal-hal dalam Posita butir 31 Surat Gugatan adalah karangan dan Penggugat sehingga posita dalam surat gugatan sebaiknya diabaikan dan ditolak.

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 32-34 SURAT GUGATAN:  
TERKAIT KEJANGGALAN YANG MENJURUS PADA PERBUATAN  
INGKAR JANJI YANG DILAKUKAN OLEH ALMARHUM  
BERDASARKAN LAPORAN AUDIT AKUNTAN PUBLIK ACHMAD,  
RASYID, HISBULLAH, & JERRY.**

29. Bahwa didalain posita butir 33 surat gugatan dinyatakan bahwa dalam laporan audit investigasi terdapat beberapa kejanggalan, antara lain:

- bukti pengeluaran masih banyak dalam bentuk kwitansi tanpa materai sehingga dimungkinkan bisa direka ulang;
- bukti setoran atas semua perpajakan seperti yang tertuang didalam perjanjian kerja sama adalah bukan beban, melainkan menjadi tanggung jawab beban pihak Almarhum akan tetapi oieh Aim. Stevanus Sunaryo dibebankan kepada laporan pengeluaran proyek;
- Almarhum teiah memasukkan pengeluaran atas bunga pinjaman modal dalam laporan pengeluaran kas sehingga laporan pengeluaran menjadi iebih besar yang tidak sesuai dengan Perjanjian Kerjasama.

30. Bahwa mengenai bukti pengeluaran masih dalam bentuk kwitansi tanpa materai hal ini dimungkinkan karena kwitansi yang ditandatangani tanpa membubuhkan materai tetap dianggap sah sebagai tanda terima pembayaran. Dalam hal ini, sesuai dengan Undang Undang Nomor. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai Almarhum hanya masih berhutang atas bea materai;

31. Bahwa laporan audit investigasi yang dibuat oleh Kantor Akuntan Publik Achmad Rasyid, Hisbullah & Jery adalah ngawur. Dalam laporannya dikatakan bahwa setoran atas semua perpajakan seperti yang tertuang dalam perjanjian kerjasama adalah bukan beban, melainkan menjadi tanggung jawab dan beban pihak Almarhum akan tetapi oleh Almarhum dibebankan kepada laporan laporan pengeluaran proyek;

*Halaman 84 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



32. Bahwa mengenai perpajakan, pajak yang harus dibayar adalah PPh. Dimana “**PPh adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu Tahun Pajak. Yang dimaksud dengan penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak baik yang berasal baik dan Indonesia maupun dan luar Indonesia yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib Pajak yang bersangkutan dengan nama dan dalam bentuk apapun. Dengan demikian maka penghasilan itu dapat berupa keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah, dan lain sebagainya**”. Oleh karenanya akuntan public Achmad, Rasyid, Hisbullah, & Jerry telah salah menafsirkan karena pajak penghasilan dibayar oleh Penggugat sebagai pemilik tanah bukan Almarhum. Almarhum hanya orang yang melaksanakan perjanjian dengan Penggugat selaku pemilik tanah dan Almarhum adalah orang yang diberi kuasa oleh Penggugat untuk menjual atau dengan cara apapun memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas tanah milik Penggugat;

33. Bahwa di dalam Perjanjian 10 mengenai pajak ini juga telah disinggung, yaitu pada Pasal 6 angka 1 yang berbunyi “**Pihak Pertama (Penggugat) berhak atas hasil keuntungan usaha dalam penjualan perumahan (meliputi tanah dan bangunan) berdasarkan pembukuan yang dapat dipertanggung-jawabkan setelah dikurangi seluruh beban overhead dan atau pajak-pajak sebesar 60% (enam puluh persen)**”;

34. Bahwa di dalam Perjanjian Pasal 7 ayat 3 mengenai kewajiban Almarhum, yaitu “**Membayar semua pajak-pajak yang berhubungan dengan pembangunan dan penjualan tanah-tanah kavling berikut bangunan diatas**”;

35. Bahwa berdasarkan pasal-pasal tersebut, jelaslah sudah, Penggugat akan menerima hasil keuntungan dalam penjualan rumah setelah dikurangi **beban overhead dan atau pajak-pajak sebesar 60 % (enam puluh persen)** sementara Almarhum selain mempunyai hak yang sama dengan dengan Penggugat tetapi dengan nilai yang berbeda, Almarhum juga mempunyai kewajiban untuk membayar semua pajak-pajak yang berhubungan dengan penjualan tanah kavling beserta bangunan diatasnya. Sehingga

*Halaman 85 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- maksud dan kewajiban Pihak kedua “membayar semua pajak-pajak” adalah Pihak Kedua/Almarhum melakukan pembayaran terkait urusan perpajakan namun uang untuk membayar pajak tersebut adalah uang dan proyek kerjasama. Jadi, salah besar jika semua perpajakan menjadi beban dan tanggung jawab Almarhum;
36. Bahwa mengenai pengeluaran atas bunga pinjam modal yang dimasukkan dalam laporan pengeluaran kas oleh Almarhum, yang mengakibatkan pengeluaran menjadi lebih besar, kami tanggapi sebagai berikut: Didalam Perjanjian 10 Pasal 3 disebutkan bahwa “Almarhum mengikatkan din untuk membuat proposal Ruko dalam rangka mendapatkan Kredit Modal Kerja dan pihak perbankan”, tetapi mengingat permohonan kredit yang diajukan pada BTN ternyata bunganya tinggi maka Almarhum membatalkan kredit yang sudah siap dikucurkan oleh BTN tersebut. Almarhum akhirnya meminjam modal kerja bukan dan Bank tetapi dan seseorang yang telah dikenal baik oleh Almarhum dan Penggugat. Alasan Almarhum mengambil pinjaman dan seseorang ini dikarenakan orang ini juga pernah membantu saat proyek yang pertama saat itu. Pinjaman yang diperoleh adalah hampir sama dengan rencana yang diajukan ke Bank BTN, bunga pinjaman yang diberikan, yaitu 1% (satu persen) per bulan dan tidak perlu menggunakan jaminan. Jaminan hanyalah itikad baik dan Almarhum;
37. Bahwa semuanya transparan pinjaman ini juga sudah dilaporkan kepada Penggugat, dan Almarhum pun memasukkan dalam laporan keuangannya sebagai beban bunga. Jadi apa yang di sangkakan oleh Tim Audit bahwa terjadi adanya kejanggalan adalah omong kosong belaka. Almarhum melakukan sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan dengan Penggugat, Almarhum juga memberikan laporan kepada Penggugat secara transparan. Jadi tidak ada yang disembunyikan, tidak ada kejanggalan apapun dalani proyek ini;

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 34 SURAT GUGATAN:  
TERKAIT LAPORAN AUDIT AKUNTAN PUBLIK ACHMAD,  
RASYID, HISBULLAH, & JERRY YANG MENEMUKAN ADANYA  
KEJANGGALAN LAINNYA.**

*Halaman 86 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



38. Bahwa kejanggalan **yang** pertama, yaitu tentang tidak **adanya** bukti pengeluaran atas pajak yang seharusnya menjadi kewajiban Almarhum;
39. Bahwa seharusnya kejanggalan itu ada di pihak Penggugat, mengingat ke 5 (lima) sertipikat yang kemudian dipecah sehingga menjadi 17 (tujuh belas) sertipikat, dimana ke tujuh belas sertipikat tersebut atas nama Penggugat. Kemudian baru ke tujuh belas sertipikat tersebut di jual pada masyarakat secara resmi dan sebagian besar sudah berbalik nama;
40. Bahwa bagi yang mengerti betul tentang pajak, pasti juga mengetahui siapa yang harus membayar Pajak Penghasilan (“PPH”) dan Biaya Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (“BPHTB”) Bahwa pembayar pajak-pajak ini adalah pemilik tanahnya sendiri saat si pemilik tanah menjual/mengalihkan tanahnya karena jual beli;
41. Bahwa bukti setoran atas pajak PPh tidak akan pernah memakai nama Almarhum karena wajib pajaknya adalah bukan Almarhum tetapi Penggugat. Seperti yang telah diuraikan diatas
42. Bahwa seperti yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian 10, Pasal 7 tentang kewajiban Almarhum untuk membayar pajak telah dilakukan oleh Almarhum, yaitu dengan telah terjadinya jual beli Ruko yang dilakukan dihadapan Notaris. Pajak yang harus dibayar adalah PPh. Seandainya PPh belum dibayar oleh Almarhum niscaya transaksi jual beli tidak akan dapat terjadi. Notaris juga tidak akan membuat Akte Jual Beli sebelum menerima Surat Setor Pajak (“SSP”) atas nama Penggugat dan Pemerintah Daerah tidak akan mengeluarkan Ijin untuk mendirikan bangunan. Bukti setor pajak itupun telah disetorkan ke kantor pajak melalui Bank Negara Indonesia 46;
43. Bahwa selain PPh yang telah dibayar oleh Almarhum sebagai kewajibannya dalam Perjanjian 10, Almarhum juga telah membayar seluruh pajak pihak ketiga, yaitu BPHTB Sehingga tidak ada kewajiban Almarhum dalam Perjanjian 10 yang tidak dilaksanakan, dan tidak ada yang janggal dalam pelaksanaan proyek ini;
44. Bahwa mengenai tidak adanya bukti pengeluaran atas pembayaran bunga dan tidak ada pos hutang Bank dalam laporan keuangan proyek, hal ini disebabkan karena memang Almarhum

Halaman 87 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



tidak pernah/ tidak jadi untuk meminjam dan Bank. Almarhum memang pernah mencoba melakukan permohonan pinjaman Kredit Yasa Griya (“**KYG**”) di Bank Tabungan Negara (“**BTN**”) sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah), dengan waktu 2 (dua) tahun, bunga 12,5% (dua belas koma lima persen) setahun untuk membiayai pembangunan 8 (delapan) ruko, dan BTN telah setuju untuk mengucurkan kredit tetapi Almarhum membatalkan pinjaman tersebut karena berbagai hal. Jadi laporan yang diterima Penggugat dan Almarhum merupakan laporan perhitungan pembayaran biaya + bunga apabila modal kerja pinjam KYG Bank BTN;

45. Bahwa dikarenakan tidak ada pinjaman Bank maka tidak ada pula bukti pengeluaran atas pinjaman modal serta pos hutang Bank;

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 35 SURAT GUGATAN:  
TERKAIT ALMARHUM TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI  
KARENA TIDAK MENYELESAIKAN PROYEK RUKO D’ BASCO.**

46. Bahwa menanggapi posita butir 35 surat gugatan ini terkait Almarhum telah melakukan wanprestasi haruslah ditolak mentah-mentah. Almarhum tidak pernah wanprestasi atas kesepakatan dengan Penggugat yang tertuang dalam Perjanjian 10 tersebut. Almarhum telah membangun 6 (enam) Ruko dan 17 (tujuh belas) Ruko yang dijanjikan untuk dibangun, adapun keterlambatan ini bukan merupakan kesalahan dan Almarhum. Kesalahan yang mengakibatkan tidak terbangunnya Ruko yang telah disepakati dalam Perjanjian ini adalah karena ulah Penggugat sehingga Almarhum kehilangan waktu dan modal kerja;

47. Bahwa Penggugat selama masa pembangunan Ruko telah memaksakan kehendaknya pada Almarhum untuk mengutamakan pembangunan Ruko milik Penggugat yang akan dipakai untuk Bank Perkreditan Rakyat milik Penggugat, ternyata setelah Ruko yang dimaksud jadi, Penggugat meminta kembali untuk dibuatkan Ruko yang lebih besar dan yang sebelumnya dikarenakan Ruko yang sebelumnya terlalu kecil. Kemudian Penggugat juga meminta agar 4 (empat) Ruko yang berada ditepi jalan raya, yang telah selesai dibangun untuk dijual kepada masyarakat diminta untuk

*Halaman 88 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



tidak dijual melainkan akan diberikan kepada keluarga Penaggugat;

48. Bahwa dan uraian diatas, jelaslah bahwa awal dan rusaknya perjanjian pembangunan Ruko ini diakibatkan oleh ulah Penggugat sendiri yang telah memaksakan kehendak kepada Almarhum untuk melakukan hal-hal yang tidak ada dalam Perjanjian 10. Hal yang lebih untuk kepentingan pribadi Penggugat tetapi begitu terjadi kerugian, Penggugat tidak mau menanggung risikonya. Hal ini ibarat pepatah "Lempar batu sembunyi tangan" Suatu perbuatan yang keji, dimana dia yang bersalah tetapi tidak mau mengakui. Oleh karena itu Para Tergugat I, II, III/Almarhum menolak dengan keras telah melakukan wanprestasi.

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 40 SURAT GUGATAN:  
TERKAIT PEMBAYARAN GANTI RUGI DAN BUNGA AKIBAT  
PENGGUGAT TELAH KEHILANGAN TANAHNYA.**

49. Bahwa menanggapi tuntutan membayar ganti rugi secara tanggung renteng dan bunga dalam posita butir 40 dalam surat gugatan, tanpa adanya penjelasan adalah kabur dan haruslah ditolak;

50. Bahwa permintaan Penggugat untuk mengganti secara tanggung renteng atas kerugian yang dideritanya kepada Para Tergugat I, II, III adalah sesuatu yang diluar akal sehat. Penggugat telah melempar tanggung jawab kepada dan Para Tergugat I, II, III / Almarhum. Sebenarnya kerugian tersebut diakibatkan oleh kesalahan Penggugat. Kesalahan Penggugat karena lebih mementingkan keinginannya mengakibatkan jadwal proyek jadi terbengkalai dan waktu yang sudah ditentukan, selain itu kerugian yang diderita oleh Almarhum akibat mangkraknya proyek tersebut;

51. Bahwa mengenai penggantian atas hilangnya keuntungan dan Penggugat adalah juga tidak masuk akal. Mengenai bunga bank yang seharusnya ditentukan adalah 6% (enam persen) setahun sesuai ketentuan Stb 1848 No.22. Mengenai keuntungan yang dapat dinikmati, Penghitungan yang dikemukakan dalam Surat Gugatan adalah tidak masuk akal. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1250 KUHPerdara, bunga dibayar dihitung mulai dan diminta

*Halaman 89 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



dimuka pengadilan. Oleh karenanya Para Tergugat I, II, III menolak secara tegas Posita 40 Surat Gugatan;

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 41, 42 DAN 43 SURAT GUGATAN TERKAIT PERMOHONAN KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERLAKSA PERKARA A QUO UNTUK MENYATAKAN PENGGUGAT PEMILIK TANAH YANG SAH DAN MENGEMBALIKAN/MENYERAHKAN TANAH KEPADA PENGGUGAT SERTA MENYATAKAN TIDAK SAI DAN TIDAK BERKEKUATAN IIUKUM AKTA JUAL BELI (AJB).**

52. Bahwa Para Tergugat I, II, III membenarkan ke 5 (lima) sertipikat, yaitu; SHM No.2104/Kreo, SHM No.1423/Kreo, SHM No.1728/Kreo, SHM No.2053/Kreo dan SHM No.21 19/Kreo adalah awalnya milik Penggugat tetapi sesuai Perjanjian 10 serta Kuasa 11 dan Kuasa 4, sertipikat-sertipikat tersebut telah dipecah-pecah menjadi berjumlah 17 (tujuh betas) sertipikat dan juga ke 17 (tujuh belas) sertipikat tersebut telah diperjual belikan secara sah sesuai undang-undang yang berlaku. Adapun sertipikat-sertipikat tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74m 2. Surat Ukur No. 424/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- b. Sertipikat flak Milik **No. 669/Kreo Selatan**, Luas 99 m2 Surat Ukur No. 415/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/2013, tanggal 11 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/20 12 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);

Halaman 90 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



- c. **Sertipikat Hak Milik No. 670/Kreo Selatan**, Luas 68 m2 Surat Ukur No. 416/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/20 13, tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
- d. **Sertipikat Hak Milk No. 671/Kreo Selatan, Luas 66 m2' Surat Ukur No. 417/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010**, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat mi berada dalam penguasaan PENGGUGAT;
- e. **Sertipikat Hak Milik No. 672/Kreo Selatan, Luas 84m2 Surat Ukur No. 418/Kreo Selatanf2OIO, tanggal 23 Desember 2010**, atas nama Doctorandus Elias -Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;
- f. **Sertipikat flak Miik No. 673/Kreo Selatan, Luas 122 m2' Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010**, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
- g. **Sertipikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m2' Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010**. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 147/20 13, tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- h. Sertipikat **flak Milk No. 675/Kreo Selatan, Luas 77 m2' Surat Ukur No. 421/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010**, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No.

Halaman 91 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



148/2013, tanggal 1 Juli 2014 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluhjuta Rupiah);

- i. **Sertipikat Hak Milik No. 677/Kreo Selatan**, Luas 75 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 422/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 149/2013, tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- j. Sertipikat **Hak Milik No. 678/Kreo Selatan**, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 423/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 150/2013, tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- k. Sertipikat **Hak Milik No. 812/Kreo Selatan**, Luas 63 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 540/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 151 / 2013, tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluhjuta Rupiah);
- l. Sertipikat **Hak Milik No. 813/Kreo Selatan**, Luas 61 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 541/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 152/2013, tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- m. Sertipikat **Hak Milik No. 814/Kreo Selatan**, Luas 72 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 542/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012,

Halaman 92 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 153 / 2013, tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat dthadapan TURUT

TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

- n. **Sertipikat Hak Milik No. 815/Kreo Selatan**, Luas 105 m2 Surat Ukur No. 543/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 154/2013, tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- o. Sertipikat **Hak Milik No. 816/Kreo Selatan**, Luas 114 m2 Surat Ukur No. 544/Kreo Selatan/20 12, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 155/20 13, tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat dthadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- p. Sertipikat **Hak Milk No. 817/Kreo Selatan**, Luas 93 m2. Surat Ukur No. 545/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 154/2013, tanggal 1 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluhjuta Rupiah);
- q. **Sertipikat Hak Miik No. 818/Kreo Selatan**, Luas 45m2 Surat Ukur No. 546/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB No. 2272/20 12, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII.

Halaman 93 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



53. Bahwa dengan telah dilakukannya jual beli sesuai Pasal 1458 KUHPerdara yang isinya berbunyi: "Jual *beli dzanggap sudah terjadi ketika penjual dan pembeli mencapai kata sepakat tentang benda dan harga meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar?*" kemudian transaksi jual beli tersebut dibuatkan Akte Jual Beli dihadapan Notaris;
54. Bahwa akte jual beli dan sertipikat-sertipikat tersebut telah dilakukan dihadapan Notaris. Mengenai Akte jual beli mi terlebih dahulu kita melihat pada pasal 1 angka 7 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa "**Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang**". Akta jual beli mi adalah bentuk Akta yang dibuat dihadapan notaris (Akta Partij) artinya akta yang dibuat di hadapan notaris memuat uraian dan apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris;
55. Bahwa kemudian akta jual beli tersebut beserta sertipikat telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dan telah berbalik nama. Hal ini dilakukan untuk dapat menjamin adanya kepastian hukum dan kepemilikan hak tersebut. Pendaftaran tanah diatur dalam **Pasal 19 ayat (2) UUPA** yang bunyinya sebagai berikut: "**Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal mi meliputi:**
- **Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,**
  - **Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;**
  - **PemPemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"**

Hal mengenai pendaftaran tanah ini kemudian diatur pula dalam **Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemenintah R.I Nomor : 24 Tahun 1997** tentang Pendafrtan Tanah ("**PP. 24 Tahun 1997**") yang di dalam perihal maksud dan pendaftaran tanah, yaitu: "**rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesInambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta**

Halaman 94 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



*dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.*

Berdasarkan dan ketentuan tersebut di atas, secara pasti dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pendaftaran tanah maka Penggugat sudah bukan lagi sebagai pemilik atas sertipikat-sertipikat tersebut. Hal ini disebabkan para pemilik hak yang baru sudah mempunyai kepastian hukum dengan memiliki surat tanda bukti hak berupa Sertifikat, sesuai **Pasal 32 ayat (1) PP 24/97** yang menyebutkan:  
**“Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;**

50. Bahwa ketujuh belas sertipikat tersebut dua diantaranya adalah milik Doctorandus Elias Lumban Tobing, yaitu sertipikat Hak Milik No. 671/Kreo Selatan, Luas 66 m<sup>2</sup> dan sertipikat Hak Milik No. 672/Kreo Selatan, Luas 84 m<sup>2</sup>, yang merupakan milik dan Penggugat dan dalam penguasaan Penggugat. Sementara lainnya milik para Turut Tergugat dengan AJB, yang terdiri dan:

- a. **AJB No.145/2013**, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT, Jual Beli SHM No.668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> a/n. Doctorandus Elias Lumban Tobing yang dijual oleh Almarhum kepada Turut Tergugat II dan telah dipasang hak tanggungan No.7882/2013 pada Turut Tergugat )UI sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- b. **AJB No.153/2013**, tanggal 11 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT, Jual Beli SHM No.669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup> a/n. Doctorandus Elias Lumban Tobing yang dijual kepada Turut Tergugat IV dan telah dipasang hak tanggungan No.9220/2013 pada Turut Tergugat XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

*Halaman 95 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- c. **AJB No.54/2013**, tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VII selaku PPAT, Jual Beli SHM No.670/Kreo Selatan, Luas 68 m2 a/n. Doctorandus Elias Lumban Tobing yang dijual kepada Turut Tergugat V;
- d. **AJB No.146/2013**, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT, Jual Beli SHM No.673/Kreo Selatan, Luas 122 m2 a/n. Doctorandus Elias Lumban Tobing yang dijual oleh Almarhum kepada Turut Tergugat II;
- e. **AJB No.220/2013**, tanggal 04 November 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat XI selaku PPAT, Jual Beli SHM No.673/Kreo Selatan, Luas 122 m2 berasal dan a/n. Doctorandus Elias Lumban Tobing dan dijual kembali kepada Turut Tergugat II, dan terjual kepada Turut Tergugat X;
- f. **AJB No.147/2013** tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT, Jual beli SHM 674/Kreo Seltan, luas 122 m2, a/n Docktorandus Elias Lumban Tobing telah dijual kepada Turut Tergugat II, dan telah dipasang Hak Tanggungan No.7282 kepada Turut Tergugat XII sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- g. **AJB No.148/2013** tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT, Jual beli SHM 675/Kreo Selatan, luas 77 m2, a/n Docktorandus Elias Lumban Tobing telah dijual kepada Turut Tergugat, dan telah dipasang Hak Tanggungan No.7282 kepada Turut Tergugat XII sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- h. **AJB 149/2013**, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dan Para Tergugat kepada Turut Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik No. 677/Kreo Selatan, Luas 75m2, Surat Ukur No. 422/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 20 10, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/20 13 pada Turut Tergugat XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- i. **AJB 150/2013**, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dan Para Tergugat kepada Turut Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik No. 678/Kreo Selatan, Luas 74m2, Surat Ukur No. 423/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah

Halaman 96 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

j. **AJB 151/2013**, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dan Para Tergugat kepada Turut Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik No. 812/Kreo Selatan, Luas 63m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 pada Turut Tergugat XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);

k. **AJB 152/2013**; tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dan Para Tergugat kepada Turut Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik No. 813/Kreo Selatan, Luas 61m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 pada Turut Tergugat XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);

l. **AJB 153/2013**, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dan Para Tergugat kepada Turut Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik No. 814/Kreo Selatan, Luas 72m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 pada Turut Tergugat XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

m. **AJB 154/2013**, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dan Para Tergugat kepada Turut Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik No. 815/Kreo Selatan, Luas 105m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 pada Turut Tergugat XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);

n. **AJB 155/2013**, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dan Para Tergugat kepada Turut Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik No. 816/Kreo Selatan, Luas 1 14 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret

Halaman 97 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 pada Turut Tergugat XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);

- o. **AJB 154/2013**, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dan Para Tergugat kepada Turut Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik No. 817/Kreo Selatan, Luas 93m2, Surat Ukur No. 545/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013 pada Turut Tergugat XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- p. **AJB 2272/2013**, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VIII **selaku** PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dan Para Tergugat kepada Turut Tergugat III atas Sertifikat Hak Milik No. 818/Kreo Selatan, Luas 45m2, Surat Ukur No. 546/Kreo Selatan/2012, tanggal 13 Maret 2012.

51. Bahwa dan uraian diatas mohon kiranya Majelis Halcim yang memeriksa perkara *A quo* untuk menolak permohonan Penggugat agar dapat dinyatakan sebagai pemilik dan sertipikat-sertipikat tersebut serta mengembalikannya dan kiranya Majelis Hakim juga dapat menyatakan bahwa AJB yang sudah dibuat antara para pihak tetap sah dan berkekuatan hukum;

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 44 SURAT GUGATAN:  
TERKAIT TERILADAP WANPRESTASI PARA TERGUGAT I, II, III.**

52. Bahwa Para Tergugat I, II, III selaku ahli waris Almarhum membantah secara tegas pernyataan Penggugat tersebut. Para Tergugat I, II, III, menyatakan bahwa Almarhum telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, tidak ada satu hak dan kewajiban yang ada dalam Perjanjian 10 dilanggar oleh Almarhum. Proyek iii jadi tidak terselesaikan oleh karena ulah pemiliknya sendiri, yaitu Penggugat)



53. Oleh karenanya kepada Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa perkara ini sudah kiranya agar menolak permohonan Penggugat untuk hal tersebut;

**TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 45 : TERKAIT SITA ATAS HARTA BENDA MILIK SENDIRI (*REVINDICATOIR BESLAG*) ATAS 15 (LIMA BELAS) SERTIPIKAT YANG BERADA DALAM PENGUASAAN TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, DAN TURUT TERGUGAT X.**

Bahwa secara hukum pengajuan sita jaminan oleh Penggugat adalah tidak sah, karena sertifikat-sertifikat tersebut sudah beralih kepemilikan berdasarkan Akte Jual Beli dan sudah dilakukan balik nama pada Kantor Pertanahan Tangerang, dan atas nama Penggugat menjadi pemilik yang baru, maka permohonan sita Jaminan yang diajukan Penggugat, dalam gugatan, butir 45, menjadi tidak relevan lagi dan karenanya haruslah ditolak;

**TANGGAPAN ATAS *UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD***

54. Bahwa pada petitum butir 10 Surat Gugatan, Penggugat mengajukan permohonan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada *verzet* atau kasasi;

55. Bahwa permohonan tersebut merupakan permohonan yang mengadaada dan tidak beralasan karena permohonan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (HIR) jo. SEMA RI No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA RI No. 4 Tahun 2001. Ketentuan tersebut mengatur bahwa Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) hanya dapat dijatuhkan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. **Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda-tangannya**, yang menurut undangundang mempunyai kekuatan bukti.

Halaman 99 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



- b. Gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*.

56. Bahwa selain itu, **SEMA RI No. 3 Tahun 2000** juga menentukan bahwa untuk dilakukan eksekusi atas putusan serta merta harus ada jaminan dan Penggugat yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi; Gugatan dan Penggugat juga tidak didasarkan satu pun bukti-bukti yang autentik atau bukti-bukti lain yang bisa mendukung dalildalilnya agar supaya gugatannya bisa diputus serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). Selain itu, Gugatan dan Para Penggugat juga tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 180 ayat (1) HIR jo. SEMA RI No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA RI **No. 4 Tahun 2001** tersebut;

57. Bahwa berdasarkan alasan-asalan tersebut di atas dan untuk memenuhi petunjuk dan Ketua MA berdasarkan kedua SEMA tersebut di atas maka permohonan serta merta dan Penggugat wajib ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

## B. DALAM REKONPENSI

### IV. SYARAT GUGATAN REKONPENSI

Bahwa Para Tergugat I, II, III dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Penggugat Rekonpensi I, II, III akan mengajukan gugat balasan terhadap Penggugat dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonpensi.

*Halaman 100 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



Bahwa Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonpensi I, II, III telah memenuhi syarat terutama terkait dengan tata tertib beracara yang ditentukan oleh Undang-undang yaitu:

1. **PENGAJUAN GUGATAN REKONPENSI TELAH MEMENUHI SYARAT PASAL 132 A H.I.R. (HET HERZEINE INDONESCH REGLEMENT). MEMBERI TIAK KEPADA PARA TERGUGAT I, II, III MELAKUKAN KUMULASI GUGATAN REKONPENSI DENGAN GUGATAN KONPENSI.**

Meskipun Undang-undang tidak mengatur syarat koneksitas antara gugatan rekonpensi dengan konpensi, Akan tetapi dalam praktek Peradilan cenderung mensyaratkan seolah-olah koneksitas merupakan syarat materil gugatan rekonpensi, oleh karena itu gugatan rekonpensi baru dianggap sah dan dapat diterima untuk dikumulasi dengan gugatan konpensi, apabila terpenuhi syarat:

**terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konpensi dan rekonpensi. hubungan pertautan itu harus sangat erat (*InnerliJke samen hanger*), sehingga dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan.**

Gugatan Rekonpensi diajukan Para Tergugat I, II, III kepada Pengadilan Negeri Tangerang, pada saat berlangsung proses pemeriksaan gugatan yang diajukan Penggugat.

Sementara itu menurut ketentuan **Pasal 244 Rv** yang dimaksud dengan gugatan Rekonpensi adalah: ***“gugatan balik yang diajukan tergugat terhadap penggugat dalam suatu proses perkara yang sedang berjalan”***.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, karenanya gugatan Rekonpensi ini memiliki dasar hukum, dan telah memenuhi syarat material, dengan demikian sudah selayaknya dapat diterima untuk keseluruhan.

2. **GUGATAN REKONPENSI YANG DIAJUKAN TELAH MEMENUHI SYARAT FORMIL.**

Bahwa Gugatan Rekonpensi harus jelas keberadaannya. Mesti diterangkan Para Tergugat I, II, III dalam jawaban, demikian ditegaskan dalam Putusan MA No. **330.K/Pdt/1986**. Meskipun HIR tidak secara tegas menentukan dan mengatur syarat gugatan rekonpensi, namun

*Halaman 101 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



agar gugatan itu dianggap ada dan sah harus dirumuskan secara jelas dalam jawaban. Tujuannya agar pihak lawan dapat mengetahui dan mengerti tentang adanya gugatan rekonsensi yang diajukan oleh tergugat.

Dengan demikian agar terpenuhinya syarat formil gugatan rekonsensi adalah:

- Menyebut dengan tegas subyek yang ditarik sebagai tergugat rekonsensi;
- Merumuskan dengan jelas posita atau dalil gugatan rekonsensi, berupa penegasan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan dasar peristiwa (*feiteljekegrond*) yang melandasi gugatan;
- Menyebut dengan rinci gugatan.

Dan dasar hukum diatas, maka pengajuan Gugatan Rekonsensi telah memenuhi syarat formil ditinjau dan aspek kelengkapan tata cara beracara pengajuan Gugatan Rekonsensi. Oleh karena itu harus diterima untuk seluruhnya.

***Bahwa sebelum kami menguralkan tentang alasan-alasan gugatan Rekonsensi, sebagaimana dibawah ini, terlebih dahulu perlu diuraikan beberapa teori yang menjadi alasan diajukannya gugatan Rekonsensi, sebagai berikut:***

1. Bahwa Tergugat Rekonsensi mendalihkan kalau Para Penggugat Rekonsensi I, II, III/Almarhum tidak melaksanakan maksud dan tujuan Perjanjian 10, yang dibuat antara Tergugat Rekonsensi dengan Para Penggugat Rekonsensi I, II, III/Almarhum. Dimana tugas dan tanggung jawab Para Penggugat Rekonsensi/Almarhum untuk mengerjakan proyek perumahan D'Basco tidak terlaksana sebagaimana mestinya;
2. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah adanya kerjasama antara Para Penggugat Rekonsensi/Almarhum dengan Tergugat Rekonsensi. Kerjasama tersebut adalah untuk membangun Ruko diatas tanah seluas 2.045 m2 (dua ribu empat puluh lima meter persegi) terbagi dalam 5 (lima) sertifikat atas nama Tergugat Rekonsensi, yang berada di Propinsi Banten, Kotamadya Tangerang, Kecamatan Ciledug, Kelurahan Kreo;



3. Bahwa untuk mewujudkan kerjasama tersebut dibuatlah Perjanjian 10, yang diikuti dengan dibuatnya Kuasa 11. Dengan telah adanya Perjanjian dan Kuasa maka dimulailah kerjasama tersebut, yang diikuti dengan pembuatan Kuasa 4. Dengan adanya Perjanjian 10 dan Kuasa 11, sertipikat yang tadinya berjumlah 5 (lima) sertipikat dipecah menjadi 10 (sepuluh) sertipikat. Kemudian ke sepuluh sertipikat terpecah lagi yang totalnya menjadi 17 (tujuh belas) sertipikat;
4. Bahwa dengan telah tersedianya 17 (tujuh belas) bidang tanah atas nama Tergugat Rekonvensi, maka dimulailah proyek pembangunan Ruko DEasco. Di awal pengejaan proyek tersebut, Tergugat Rekonvensi meminta kepada Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Almarhum untuk dibuatkan Ruko 2 (dua) lantai, yang akan digunakan sebagai kantor Bank Perkreditan Rakyat. Waktu pembangunan bangunan mi sudah memakan waktu lebih kurang 5 (lima) bulan;
5. Bahwa pada saat Ruko tersebut jadi Tergugat Rekonvensi batal untuk menempatinnya karena dianggap terlalu kecil dan meminta kepada Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Almarhum untuk membuat Ruko 3,5 (tiga koma lima) lantai. Pembangunan Ruko mi memakan waktu kurang lebih 7 (tujuh) bulan. Sehingga untuk membangun Ruko yang tidak masuk dalam Perjanjian 10 tersebut Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Almarhum telah kehilangan waktu 12 (dua belas) bulan, sementara proyek pembangunan Ruko nya sendiri belum dimulai;
6. Bahwa dengan waktu yang ada Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Almarhum barn dapat menyelesaikan 6 (enam) Ruko dan 17 (tujuh belas) Ruko yang seharusnya dibangun. Setelah ke enam Ruko itu jadi, Tergugat Rekonvensi meminta agar Ruko tersebut tidak dijual kepada masyarakat melainkan akan diberikan kepada kerabat dan Tergugat Rekonvensi. Sesuai dengan Perjanjian 10 Ruko yang dibangun tersebut adalah untuk dijual kepada masyarakat dan rencananya pula dengan telah dibangun Ruko yang letaknya berada ditepi jalan, akan dapat menarik masyarakat untuk membelinya sehingga akan mengembalikan modal yang sudah dikeluarkan untuk pembangunan Ruko selanjutnya;
7. Bahwa dengan tidak boleh dijualnya Ruko yang telah selesai tersebut kepada masyarakat maka Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Ahnrhum harus membuat Ruko percontohan yang letaknya agak

*Halaman 103 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



didalam. Hal mi ternyata kurang menarik bagi masyarakat, karena letaknya yang agak masuk tidak seperti Ruko pertama yang dibangun dipinggir jalan HOS Cokroaniinoto. Selama 17 (tujuh belas) bulan tidak ada masyarakat yang berminat untuk membeli kavling di bagian dalam, meskipun upaya memasarkan kavlingkavling tersebut sudah dilakukan dengan berbagai cara oleh Para Penggugat Rekonvensi/Almarhum;

8. Bahwa ketiadaan peminat untuk membeli kavling dibagian dalani meangkibatkan modal yang dikeluarkan sudah melebihi *cash flow* yang direncanakan. Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Almarhum sudah tidak dapat lagi untuk membangun karena ketiadaan modal. Sementara selama modal yang dikeluarkan lebih banyak keluar dan Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Almarhum. Hal mi sudah dilaporkan kepada Tergugat Rekonvensi tetapi tidak mendapat respons. Baru pada sekitar bulan Juli 2011 setelah Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Almarhum membicarakan keadaan proyek dan menyerahkan Laporan Keuangan tanggal 01 Maret 2013, Tergugat Rekonvensi memberikan ijin untuk menjual 2 (dua) Ruko yang berada di depan kepada masyarakat;

## DALAM PROVISI

9. Bahwa menurut Putusan MA RI No. **1788 K/Sip! 1976** dan Putusan MA RI No. 279 K/Sip! **1976** dinyatakan, bahwa tuntutan provisionil merupakan tuntutan yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Prof. Sudikno Mertokusumo, S.H. berpendapat, bahwa tuntutan provisionil merupakan tuntutan agar untuk sementara diadalkan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, cetakan pertama, Oktober 1998, halaman 194). Tuntutan semacam itu dimohonkan karena adanya sesuatu yang mendesak dan perlu dilakukan tindakan segera. (Ny. Retnowulan Sutanto, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983, halaman 96).
10. Bahwa dengan adanya pernyataan sebagaimana dalil gugatan Tergugat Rekonvensi yang tidak membolehkan menjual Ruko - ruko

*Halaman 104 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



yang berada di depan, pinggir jalan telah mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi sehingga menimbulkan kerugian nyata kepada Para Penggugat Rekonpensi I, II, III/Almarhum baik secara materiil maupun immateriil;

11. Bahwa kerugian materiil yang dialami Para Penggugat Rekonpensi I, II, III/Almarhum atas perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi adalah sebagai berikut:

- Modal Kerja yang belum kembali = Rp. 1.346.000.000,-
- Bunga pinjaman (non Bank) selama 2 Tahun (2014 dan 2015) = Rp. 323.040.000,-
- Biaya berperkara dan membayar Penasehat Hukum sebanyak 4 kali Rp. 675.000.000,-
- Biaya renovasi kantor Drs Elias Lumban Tobing di Cempaka Putih = Rp. 77.000.000,-
- Biaya Peralihan hak tanah Bank Perkreditan Rakyat Rp. 60.300.000,-
- Bayar PBB tanah proyek yang tertunggak = Rp. 42.615.000,-
- Biaya Pengecatan Ruko BPR = Rp. 5.000.000,-
- **Total kerugian Para Penggugat Rekonpensi I, II, III/Almarhum adalah Rp. 2.528.955.000,- (dua milyar lima ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah)**

serta atas tuduhan Tergugat Rekonpensi yang sangat tidak berdasar hukum dengan menyatakan Para Penggugat Rekonpensi I, II, III/Almarhum telah melalaikan kewajibannya atas Perjanjian 10, dengan tidak meneruskan pekerjaannya untuk menyelesaikan pembangunan Ruko Proyek D'Basco. Tergugat Rekonpensi juga telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut telah mempermalukan Para Penggugat Rekonpensi I, II, III/Almarhum sebagai seorang Kontraktor yang reputasinya sangat baik pada Tingkat Nasional, oleh karenanya sangat layak jika Tergugat Rekonpensi dthukum untuk membayar kerugian immateriil tersebut sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

12. Bahwa pengertian PMH secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:  
**"Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian"**



*kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.*

13. Bahwa berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat diketahui bahwa syarat-syarat atau elemen-elemen PMH adalah sebagai berikut:

- a. **Perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*);** \
- b. **Harus ada kesalahan;**
- c. **Harus ada kerugian yang ditimbulkan;**
- d. **Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.**  
(periksa R. Setiawan, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987, halaman 75-76).

14. Bahwa R. Setiawan juga berpendapat, yang dimaksud dengan perbuatan yang mempunyai sifat melawan hukum (yang merupakan salah satu elemen dan pengertian PMH sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata) adalah perbuatan yang meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. **perbuatan yang melanggar hak orang lain, atau**
- b. **bertentangan dengan kewajiban hukum dan si pembuat, atau**
- c. **bertentangan dengan kesusilaan, atau**
- d. **bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap din atau barang orang lain.**  
(periksa: R. Setiawan, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987, halaman 82).

15. Bahwa sementara itu R. Wirjono Prodjodikoro juga berpendapat bahwa suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu memenuhi unsur-unsur, yaitu adanya perbuatan yang melanggar hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya hubungan sebab-akibat.

(periksa : Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dan Sudut Hukum Ferdata*, CV Mandar Maju, Bandung, 2000, halaman 6-3 1).

Demikian pula, Ny. Sri Soedewi Maschoen Sofwan pada pokoknya juga berpendapat bahwa perbuatan melawan hukum hams memenuhi anasir-anasir antara lain adalah adanya kerugian dan kerugian tersebut mempunyai hubungan *causaliteit* dengan perbuatannya.  
(periksa : Ny. Sri Soedewi Maschoen Sofwan, S.H., *Hukum Perutangan - Bagian B*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1980, halaman 55-58)

*Halaman 106 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



16. Bahwa menurut Munir Fuady, perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian tersebut terbagi atas 3 (tiga) kategori:

- (1). **Perbuatan Melawan Hukum karena kesengajaan**
- (2). **Perbuatan Melawan Hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).**
- (3). **Perbuatan Melawan Hukum karena kelalaian.**

(Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Cetakan Ke III, hal 3, Citra Aditya Bakti, Bandung, 20

#### PERMOHONAN SITA.

17. Bahwa agar gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi I, II, III/Almarhum tidak *illusoir* (harnpa), apabila berada dipihak yang menang, maka Para Penggugat Rekonpensi I, 11,111 perlu mengajukan permohonan sita jaminan (*Conseruatoir Beslag*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 Ayat (1) HIR, terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan Sertipikat **Hak Milik No. 671/Kreo Selatan, Luas 66 m2. Surat Ukur No. 417/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing dan Sertipikat Hak Miik No. 672/Kreo Selatan, Luas 84 m2 Surat Ukur No. 418/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing.**

#### PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*).

18. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR dinyatakan, bahwa : ***“Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalalkan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai buktl atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuatan pasti, demikian jika dikabulkan tumtutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan”.***

19. Bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi didasarkan pada alasan-alasan hukum yang sah dan bukti-bukti otentik yang tidak dapat

*Halaman 107 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat dalam Rekonvensi, yaitu timbulnya kerugian Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Almarhum akibat adanya permintaan Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Almarhum untuk membuat Ruko yang akan digunakan sebagai Bank Prekreditan Rakyat milik Tergugat Rekonvensi. Pembuatan Ruko tersebut diluar dan Peijanjian 10. Pembuatan Ruko tersebut sampai dua kali karena Ruko yang pertama dianggap terlalu kecil karena hal itu waktu yang seharusnya untuk membuat 17 (tujuh belas) Ruko habis terbuang karena Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Almarhum harus melayani kemauan Tergugat Rekonvensi, maka putusan ini memenuhi syarat dinyatakan dapat dijalanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi dan Tergugat dalam Rekonvensi

#### V. PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Tergugat I, II, III memohon kepada Ketua PN Tangerang c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

#### MENGADILI:

##### A. DALAM KONPENSI

###### I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat I, II, III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.
3. Menetapkan biaya perkara sesuai dengan hukum.

###### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*)
2. Menetapkan biaya perkara sesuai dengan hukum.

##### B. DALAM REKONPENSI

###### *Dalam* Provisi

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi I, II, III untuk seluruhnya;

Halaman 108 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian nyata secara materil kepada Para Penggugat Rekonpensi I, II, III sebesar Rp. 2.528.955.000 ( dua milyar lima ratus dua puluh delapan juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah)
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan pada gugatan rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi I, II, III butir 17
5. Menyatakan gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada bukti – buktri autentik yang tidak terbantahkan maka bisa diputus secara serta merta (*uitvoebaar bij voorraad*)
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul ;

ATAU : jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*)

**Jawaban Para Turut Tergugat III Konvensi;**

**DALAM EKSEPSI**

**Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*), karena gugatan Penggugat mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi (ingkar janji) yang mengacu pada pasal 1278 KUH Perdata dengan gugatan ganti rugi, sebagaimana yang dimaksud pasal 1243 KUH Perdata.
2. Bahwa karena ketidakjelasan gugatan Penggugat, antara gugatan wanprestasi dengan gugatan ganti rugi, yang mana Penggugat mohon agar mengembalikan atau menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat adalah suatu gugatan yang kabur (*obscuur libel*), karena tidak jelasnya arah gugatan Penggugat, antara gugatan wanprestasi terhadap Ahil Waris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang nyata — nyata tidak melibatkan atau membuat suatu perjanjian yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010.
3. Bahwa ketidakjelasan gugatan Penggugat, yang seharusnya wanprestasi cukup ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai

Halaman 109 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



Ahli Waris dan Stevanus Sunaryo, tanpa mengikutserakan pihak -pihak yang membuat Akte Jual Bell yaitu PPAT maupun pihak Pembeli yang beritikad baik dan tidak tahu menahu perbuatan hukum antara Penggugat dengan Stevanus Sunaryo, sebagai pihak yang membuat perjanjian. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang tidak sempurna dan mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat III menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III secara tegas.
2. Bahwa mohon segala apa yang terurai dalam Eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan di dalam pokok perkara inL
3. Bahwa Turut Tergugat III, sesuai posita gugatan Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik yang langsung membeli kepada Penggugat tanpa menggunakan Surat Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011.
4. Bahwa Turut Tergugat III, sesuai posita gugatan Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah milik Penggugat, berdasarkan Akte Jual Bell No. 2272/2012 tanggal 28 Desember 2012, yang dibuat oleh PPAT Slamet Suryono Had, Sumiharta, S.H. sebagai Turut Tergugat VIII, yang ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 818/Kreo Selatan, surat ukur No. 546/Kreo Selatan/2012 tanggal 13 Maret 2012 seluas 45 m2, sehingga sudah sesuai dengan pasal 1792 dan pasal 1793 KUH Perdata, dengan demikian perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat sudah sesuai dengan Peraturan Perundang — undangan dan prosedur hukum yang berlaku.
5. Bahwa perbuatan hukum mengenal Hak atas tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat III dilakukan berdasarkan Akte Jual Bell dan sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal I ayat 1 dan pasal 2 dan pasal 3 ayat I Peraturan Pemerintah RI. No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte



Tanah jo. Pasal I angka 24 Peraturan Pemerintah RI. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

6. Bahwa perbuatan hukum berupa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual yang mengikat atau mempunyai kekuatan hukum, pada detik tercapainya sepakat antara Penjual dan Pembeli mengenai unsur - unsur yang pokok (essentialia), sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 1457 dan pasal 1458 KUH Perdata, hal ini sejalan dengan hukum Perjanjian. *Jual beli adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu Pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.*
7. Bahwa Sertifikat adalah Tanda bukti hak, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c Undang - Undang Pokok Agraria Jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah RI. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Turut Tergugat III adalah sebagai Pemegang Hak atas suatu bidang tanah dan mempunyai perlindungan hukum dan kepastian hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
8. Bahwa Turut Tergugat III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik telah memenuhi semua persyaratan dan Peraturan yang berlaku, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1230/K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang berbunyi; *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"* Karena semua perbuatan hukum mengenai Hak atas Tanah dilakukan dalam bentuk Akte PPAT, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah R.I. No. 37 tahun 1989 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akte Tanah jo. Pasal 1 ayat I & 4, pasal 2 ayat I & 2 huruf a, g dan h, pasal 3 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. I tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah dan hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1250/K/Pdt/1986 tanggal 20 Juli 1989, yang berbunyi:  
  
*"semua pengalihan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT"*.
9. Bahwa hubungan hukum dan terjadinya perbuatan wanprestasi / ingkar janji, sebagaimana posita gugatan Penggugat adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Stevanus Sunaryo yang dituangkan dalam Akte

*Halaman 111 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



Kerja Sama No. 10 tanggal 22 Maret 2010, yang dibuat oleh Turut Tergugat I selaku PPAT / Notaris adalah suatu persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang - Undang yang berlaku, hat ini sudah sejalan dengan pasal 1338 KUH Perdata, sedangkan Turut Tergugat III adalah bukan pihak yang membuat persetujuan antara Penggugat dengan Stevanus Sunaryo (ataupun Ahti Waris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), maka dengan demikian kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat dan Stevanus Sunaryo) tidak dapat dibebankan kerugian tersebut kepada pihak yang tidak membuat persetujuan perjanjian tersebut, karena Turut Tergugat III adalah pihak ketiga, yang tidak membuat persetujuan / perjanjian, hal ini sejalan dengan pasal 1340 KUH Perdata.

10. Bahwa tidak ada wanprestasi / ingkar janji yang dilakukan oleh Stevanus Sunaryo, karena pembayaran maupun pembangunan berupa ruko sudah dilaksanakan, namun adanya sisa proyek pembangunan karena terhalang oleh Penggugat sendiri yang menghalang- hatangi proyek pembangunan tersebut, yang dilakukan oleh Stevanus Sunanyo, ketika waktu masih hidup.

11. Bahwa Penggugat menunjuk wanprestasi / ingkar janji antara Penggugat dengan Stevanus Sunaryo (Ahli Waris Tergugat I, II & III), sedangkan Turut Tergugat lit adalah sebagai pembeli yang langsung membeli kepada Penggugat tanpa menggunakan Surat Kuasa Menjual, sehingga Penggugat adalah sebagai Penjual langsung kepada Turut Tergugat III tanpa menggunakan Surat Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011.

Hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung R.I. No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 yang berbunyi:

*"Semenjak Akte Jual beli ditandatangani di depan PPA T, Hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada Pembeli".*

12. Bahwaperbuatan hukum Hak atas tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat III, sebagaimana dalil- dalil gugatan Penggugat mengacu pada Akte Kuasa untuk menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 mengenai bidang bidang tanah, sehingga sudah sesuai dengan pasal 1 ayat 1 & 4, pasal 2 ayat I & 2 huruf (a), (g) dan (h) dan pasal 3 ayat 1 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah.



13. Bahwa tidak adanya wanprestasi / ingkar janji yang dilakukan antara Stevanus Sunaryo (Ahh Waris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) dengan Turut Tergugat II), karena Turut Tergugat III adalah pihak Pembeli dan tentunya dilindungi dengan Peraturan yang berlaku, hal ini sejalan dengan Peraturan Pertanahan, yaitu:

- 13.1. Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang - Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.
- 13.2. Pasal 1 angka 1, angka 17 & angka 20 jo. Pasat 32 Peraturan Pemerintah RI. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 13.3. Pasal 1 angka 1 dan angka 4, pasal 2 ayat 1 dan 2 huruf (a), (g) dan (h), pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah R.I. No. 37 tahun 1989 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah.
- 13.4. Pasal 1 angka I dan 4, pasal 2 ayat I dan 2 huruf (a), (g) dan (h), pasal 3 ayat I Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemenntah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah.

14. Bahwa tidak ada wanprestasi yang dakukan oleh Stevanus Sunaryo, karena Stevanus Sunaryo telah mambangun beberapa ruko, termasuk ruko yang ditempati oleh Penggugat dan Turut Tergugat I)) telah metaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, termasuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2, pasal 9 ayat 1 huruf (a) dan pasat 24 ayat 1 Undang - Undang No. 20 tahun 2000, tentang perubahan atas Undang - Undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

15. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, pihak Penggugat dengan Stevanus Sunaryo berawal dari suatu perjanjian kerjasama yang dituangkan dalam Akte No. 10 tanggal 22 Maret 2010 dan dilanjutkan dengan Akte Kuasa untuk menjul No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 tentang bidang - bidang tanah, maka Penggugat dengan Stevanus Sunaryo (Ahh Waris) adalah pihak yang membuat persetujuan, sehingga syarat - syarat sahnya suatu perjanjian telah memenuhi 4 syarat, sebagaimana yang dimaksud dalam pasa) 1320 KUH Perdata, yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.



- Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
- Mengenai suatu hal tertentu.
- Suatu sebab yang halal.

Dengan demikian Turut Tergugat III bukan pihak yang membuat persetujuan, sehingga tidak dapat dipertanggung jawabkan atas kerugian yang dialami Penggugat dengan Ahil Waris Stevanus Sunaryo (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), hal ini sejalan dengan pasal 1340 KUH Perdata.

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Turut Tergugat III mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutuskan:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankeljke Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil -adilnya (*ex aequo et bono*).

#### Jawaban Para Turut Tergugat IV dan V Konvensi;

#### DALAM EKSEPSI

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

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*), karena gugatan Penggugat mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi (ingkar janji) yang mengacu pada pasal 1278 KUH Perdata dengan gugatan ganti rugi, sebagaimana yang dimaksud pasal 1243 KUH Perdata.
2. Bahwa karena ketidak jelasan gugatan Penggugat, antara gugatan wanprestasi dengan gugatan ganti rugi, yang mana Penggugat mohon agar mengembalikan atau menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat adalah suatu gugatan yang kabur (*obscur libel*), karena tidak jelasnya arah gugatan Penggugat, antara gugatan wanprestasi terhadap Ahil Waris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang nyata-nyata tidak melibatkan atau membuat suatu perjanjian yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Kerjasama No. 10 tanggal 22 Maret 2010.

Halaman 114 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



3. Bahwa ketidakjelasan gugatan Penggugat, yang seharusnya wanprestasi cukup ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai Ahli Waris dan Stevanus Sunaryo, tanpa mengikut serakan pihak -pihak yang membuat Akte Jual Bell yaitu PPAT maupun pihak Pembeli yang beritikad baik dan tidak tahu menahu perbuatan hukum antara Penggugat dengan Stevanus Sunaryo, sebagai pihak yang membuat perjanjian. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang tidak sempurna dan mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

4. Bahwa Turut Tergugat III menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III secara tegas.
5. Bahwa mohon segala apa yang terurai dalam Eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan di dalam pokok perkara inL
6. Bahwa Turut Tergugat III, sesuai posita gugatan Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik yang langsung membeli kepada Penggugat tanpa menggunakan Surat Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011.
7. Bahwa Turut Tergugat III, sesuai posita gugatan Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah milik Penggugat, berdasarkan Akte Jual Bell No. 2272/2012 tanggl 28 Desember 2012, yang dibuat oleh PPAT Slamet Suryono Had, Sumiharta, S.H. sebagai Turut Tergugat VIII, yang ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 818/Kreo Selatan, surat ukur No. 546/Kreo Selatan/2012 tanggal 13 Maret 2012 seluas 45 m2, sehingga sudah sesuai dengan pasal 1792 dan pasal 1793 KUH Perdata, dengan demikian perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat sudah sesuai dengan Peraturan Perundang - undangan dan prosedur hukum yang berlaku.
8. Bahwa perbuatan hukum mengenai Hak atas tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat III dilakukan berdasarkan Akte Jual Beli dan sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud

Halaman 115 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



dalam pasal 1 ayat 1 dan pasal 2 dan pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah RI. No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah jo. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah RI. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

9. Bahwa perbuatan hukum berupa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual yang mengikat atau mempunyai kekuatan hukum, pada detik tercapainya sepakat antara Penjual dan Pembeli mengenai unsur - unsur yang pokok (essentialia), sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 1457 dan pasal 1458 KUH Perdata, hal ini sejalan dengan hukum Perjanjian. *Jual beli adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu Pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.*

10. Bahwa Sertifikat adalah Tanda bukti hak, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c Undang — Undang Pokok Agraria Jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah RI. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Turut Tergugat III adalah sebagai Pemegang Hak atas suatu bidang tanah dan mempunyai perlindungan hukum dan kepastian hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

11. Bahwa Turut Tergugat III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik telah memenuhi semua persyaratan dan Peraturan yang berlaku, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I No. 1230/KISip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang berbunyi; *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"* Karena semua perbuatan hukum mengenai Hak atas Tanah dilakukan dalam bentuk Akte PPAT, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah R.I. No. 37 tahun 1989 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akte Tanah jo. Pasal 1 ayat 1 & 4, pasal 2 ayat 1 & 2 huruf a, g dan h, pasal 3 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah dan hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1250/K/Pdt/1986 tanggal 20 Juli 1989, yang berbunyi:

*"semua pengalihan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPA T".*



12. Bahwa hubungan hukum dan terjadinya perbuatan wanprestasi / ingkar janji, sebagaimana posita gugatan Penggugat adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Stevanus Sunaryo yang dituangkan dalam Akte Kerja Sama No. 10 tanggal 22 Maret 2010, yang dibuat oleh Turut Tergugat I selaku PPAT / Notaris adalah suatu persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang - Undang yang berlaku, hat ini sudah sejalan dengan pasal 1338 KUH Perdata, sedangkan Turut Tergugat III adalah bukan pihak yang membuat persetujuan antara Penggugat dengan Stevanus Sunaryo (ataupun Ahti Waris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), maka dengan demikian kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat dan Stevanus Sunaryo) tidak dapat dibebankan kerugian tersebut kepada pihak yang tidak membuat persetujuan perjanjian tersebut, karena Turut Tergugat III adalah pihak ketiga, yang tidak membuat persetujuan / perjanjian, hal ini sejalan dengan pasal 1340 KUH Perdata.

13. Bahwa tidak ada wanprestasi / ingkar janji yang dilakukan oleh Stevanus Sunaryo, karena pembayaran maupun pembangunan berupa ruko sudah dilaksanakan, namun adanya sisa proyek pembangunan karena terhalang oleh Penggugat sendiri yang menghalang- hatangi proyek pembangunan tersebut, yang dilakukan oleh Stevanus Sunanyo, ketika waktu masih hidup.

14. Bahwa Penggugat menunjuk wanprestasi / ingkar janji antara Penggugat dengan Stevanus Sunaryo (Ahli Waris Tergugat I, II & III), sedangkan Turut Tergugat III adalah sebagai pembeli yang langsung membeli kepada Penggugat tanpa menggunakan Surat Kuasa Menjual, sehingga Penggugat adalah sebagai Penjual langsung kepada Turut Tergugat III tanpa menggunakan Surat Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011.

Hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung R.I. No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 yang berbunyi:

*“Semenjak Akte Jual beli ditandatangani di depan PPAT, Hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada Pembeli”.*

15. Bahwa perbuatan hukum Hak atas tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat III, sebagaimana dalil - dalil gugatan Penggugat mengacu pada Akte Kuasa untuk menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 mengenai bidang bidang tanah, sehingga sudah sesuai dengan pasal 1 ayat 1 & 4,

*Halaman 117 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



pasal 2 ayat 1 & 2 huruf (a), (g) dan (h) dan pasal 3 ayat 1 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah.

16. Bahwa tidak adanya wanprestasi / ingkar janji yang dilakukan antara Stevanus Sunaryo (Ahh Waris Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) dengan Turut Tergugat II), karena Turut Tergugat III adalah pihak Pembeli dan tentunya dilindungi dengan Peraturan yang berlaku, hal ini sejalan dengan Peraturan Pertanahan, yaitu:

- a. Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang - Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.
- b. Pasal 1 angka 1, angka 17 & angka 20 jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah RI. No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Pasal 1 angka 1 dan angka 4, pasal 2 ayat 1 dan 2 huruf (a), (g) dan (h), pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah R.I. No. 37 tahun 1989 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah.
- d. Pasal 1 angka 1 dan 4, pasal 2 ayat 1 dan 2 huruf (a), (g) dan (h), pasal 3 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah.

17. Bahwa tidak ada wanprestasi yang dilakukan oleh Stevanus Sunaryo, karena Stevanus Sunaryo telah membangun beberapa ruko, termasuk ruko yang ditempati oleh Penggugat dan Turut Tergugat I) telah metaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, termasuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2, pasal 9 ayat 1 huruf (a) dan pasal 24 ayat 1 Undang - Undang No. 20 tahun 2000, tentang perubahan atas Undang - Undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

18. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, pihak Penggugat dengan Stevanus Sunaryo berawal dan suatu perjanjian kerjasama yang dituangkan dalam Akte No. 10 tanggal 22 Maret 2010 dan dilanjutkan dengan Akte Kuasa untuk menjul No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 tentang



bidang - bidang tanah, maka Penggugat dengan Stevanus Sunaryo (Ahil Waris) adalah pihak yang membuat persetujuan, sehingga syarat - syarat sahnya suatu perjanjian telah memenuhi 4 syarat, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
- Mengetahui suatu hal tertentu.
- Suatu sebab yang halal.

Dengan demikian Turut Tergugat III bukan pihak yang membuat persetujuan, sehingga tidak dapat dipertanggung jawabkan atas kerugian yang dialami Penggugat dengan Ahil Waris Stevanus Sunaryo (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), hal ini sejalan dengan pasal 1340 KUH Perdata.

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Turut Tergugat III mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutuskan:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeljke Verklaard*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil -adilnya (*ex aequo et bono*).

**Jawaban Turut Tergugat IX Konvensi;**

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat pada intinya adalah mengenali perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat I, II dan III
2. Bahwa proses peralihan terhadap 11 (sebelas) bidang tanah objek a quo yang telah beralih dari Penggugat kepada Turut Tergugat sudah diproses berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 119 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



3. Bahwa setelah Turut Tergugat IX teliti dan pelajari isi gugatan Penggugat, sama sekali tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat IX sehingga ditarik sebagai pihak.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, dengan ini Turut Tergugat IX memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo pada Pengadilan Negeri Tangerang, agar berkenan memutus sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Turut Tergugat IX tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Demikian Jawaban dan Turut Tergugat IX, apabila Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya.

**Jawaban Turut Tergugat XIII Konvensi;**

1. Bahwa dalam hal ini **TURUT TERGUGAT XIII** hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum **TURUT TERGUGAT XIII**.
2. Bahwa **TURUT TERGUGAT XIII** menolak seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT** kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh **TURUT TERGUGAT XIII**.
- I. HUBUNGAN HUKUM ANTARA TURUT TERGUGAT IV (DRA. HUTRINA MUTIYA), TURUT TERGUGAT XIII (BCA) DAN OBYEK SENGKETA.**
3. Bahwa **TURUT TERGUGAT IV** adalah debitor **TURUT TERGUGAT XIII** yang telah menerima fasilitas kredit dari **TURUT TERGUGAT XIII** sebagaimana Perjanjian Kredit No. 04 tanggal 05 Desember 2012 yang di buat di hadapan Raden Ayu Mahyasari Arizza Notonagoro, SH., Notaris di

*Halaman 120 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Tangerang sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 5469/PPK/BLD/2013 tanggal 19 November 2013. Atas fasilitas kredit tersebut TURUT TERGUGAT IV selaku Debitur telah menjaminkan kepada TURUT TERGUGAT XIII berupa :

- *sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, seluas 99 m2 (sembilan puluh sembilan meter persegi), atas nama Dra. Hutrina Mutiya, berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah ada dan atau akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang, Kecamatan Larangan, Kelurahan Kreo Selatan;*  
(jaminan tersebut selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**").

Bahwa Objek Sengketa tersebut di atas telah dibebani dengan Hak Tanggungan oleh TURUT TERGUGAT XIII berdasarkan :

*Sertipikat Hak Tanggungan No. 9220/2012 tanggal 26 Desember 2012, yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 1005/2012. tanggal 5 Desember 2012 yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari Arizza Notonagoro, S.H. PPAT di Kota Tangerang, untuk peringkat 1 (pertama) sebesar Rp 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah).*

4. Berdasarkan hal tersebut maka jelas bahwa dalam perkara aquo, TURUT TERGUGAT XIII hanya memiliki hubungan hukum dengan TURUT TERGUGAT IV. Dalam hal ini TURUT TERGUGAT XIII tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT. Terlebih lagi gugatan a quo yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah mengenai dugaan wanprestasi yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT selaku ahli waris Alm. Stevanus Sunaryo atas perjanjian kerjasama antara PENGGUGAT dengan Alm. Stevanus Sunaryo sebagaimana Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT I, maka jelas-jelas TURUT TERGUGAT XIII sama sekali tidak terlibat dalam perjanjian kerjasama tersebut.

Halaman 121 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



**II. PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN OLEH TURUT TERGUGAT XIII ATAS OBYEK SENGKETA SUDAH SAH KARENA SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU.**

5. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh **TURUT TERGUGAT XIII** dalam proses pemberian kredit dan penerimaan serta pengikatan barang jaminan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, di mana sebelum **TURUT TERGUGAT XIII** menerima Obyek Sengketa sebagai jaminan, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan atas semua dokumen yang diperlukan termasuk pengecekan ke Kantor Pertanahan terhadap sertipikat Obyek Sengketa yang pengurusannya dilakukan oleh pihak Notaris dan telah diperoleh data bahwa memang semula sertipikat tanah tersebut tercatat sebagai milik Penggugat dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2012 tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat di hadapan Carsuandy, S.H. PPAT di Kota Tangerang (**TURUT TERGUGAT VI**), maka sertipikat telah dibalik nama (didaftar) atas nama **TURUT TERGUGAT IV**.

Bahwa mengingat Kantor Pertanahan Kota Tangerang selaku pihak yang secara sah memiliki otoritas telah mengeluarkan tanda bukti kepemilikan Obyek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan atas nama **TURUT TERGUGAT IV**, maka secara hukum terbukti telah terjadi peralihan hak berdasarkan jual beli atas Sertipikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan antara **TURUT TERGUGAT IV** selaku pembeli dengan Stevanus Sunaryo (orang tua **PARA TERGUGAT**) selaku penjual (dalam hal ini bertindak berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tanggal 04 Agustus 2011 dari **PENGGUGAT**) berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2013 tanggal 11 Oktober 2012 yang dilakukan di hadapan **TURUT TERGUGAT VI** selaku PPAT.

6. Bahwa dengan telah terdaftarnya Obyek Sengketa tersebut atas nama **TURUT TERGUGAT IV** di Kantor Pertanahan Kota Tangerang (**TURUT TERGUGAT IX**), maka secara hukum telah terbukti bahwa tanah tersebut sah milik **TURUT TERGUGAT IV** dan mempunyai pembuktian yang kuat kepada pihak ketiga bahwa tanah tersebut sah milik **TURUT TERGUGAT IV**, sesuai ketentuan pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa :

*Pendaftaran tanah bertujuan untuk ;*

*Halaman 122 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Dengan demikian sangat beralasan hukum yang kuat apabila **TURUT TERGUGAT XIII** meyakini bahwa **TURUT TERGUGAT IV** adalah pemilik yang sah atas Obyek Sengketa, sehingga **TURUT TERGUGAT XIII** dapat menerima Obyek Sengketa sebagai jaminan kredit **TURUT TERGUGAT IV**, di mana untuk penjaminan tersebut **TURUT TERGUGAT XIII** telah membebaskan Hak Tanggungan, sebagaimana diterangkan pada angka 3 di atas.

7. Bahwa berdasarkan adanya Akta Kuasa Untuk Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Notaris BETTY SUPARTINI, SH. (**TURUT TERGUGAT I**) dari **PENGGUGAT** (dengan persetujuan istri **PENGGUGAT**) kepada Sdr. Stevanus Sunaryo (orang tua **PARA TERGUGAT**), maka artinya terdapat fakta hukum yang tidak dapat disangkal bahwa **PENGGUGAT** (dan istri **PENGGUGAT**) telah memberikan persetujuan kepada Sdr. Stevanus Sunaryo untuk menjual Objek Sengketa. Persetujuan dari **PENGGUGAT** (dan istri **PENGGUGAT**) yang tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut merupakan akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa : **suatu akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat.**

Bahwa sebagaimana dalam buku berjudul "*Hukum Acara Perdata*" karangan M. Yahya Harahap, S.H. terbitan Sinar Grafika tahun 2005 pada halaman 566 telah dijelaskan mengenai kekuatan pembuktian suatu akta otentik, di mana di dalam suatu akta otentik melekat nilai pembuktian sebagai berikut :



- a. Kekuatan Bukti Luar, yang artinya bahwa suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik dan harus diterima kebenarannya sebagai akta otentik.
- b. Kekuatan Pembuktian Formil, sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 1871 KUH Perdata, yang artinya bahwa segala keterangan yang tertuang di dalam akta adalah benar diberikan dan disampaikan penandatanganan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penandatanganan dalam Akta Otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki pihak yang membuatnya.
- c. Kekuatan Pembuktian Materil, yang menyangkut permasalahan kebenaran keterangan yang tercantum di dalam akta otentik.

Bahwa pada akta otentik melekat nilai pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), sehingga hakim wajib dan terikat :

- o menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna.
- o menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti. atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil keputusan penyelesaian sengketa.

**III. TURUT TERGUGAT XIII ADALAH PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BERITIKAT BAIK SEHINGGA HARUS DILINDUNGI**

8. Bahwa mengingat terbukti **TURUT TERGUGAT XIII** adalah pemegang hak tanggungan yang beritikad baik karena proses pembebanan hak tanggungan telah melalui langkah-langkah sesuai proses dan ketentuan hukum, serta dilakukan tanpa adanya niat untuk menimbulkan kerugian terhadap pihak manapun, maka selayaknya **TURUT TERGUGAT XIII** mendapat perlindungan hukum sebagaimana diterangkan dalam buku berjudul “Azas-Azas Hukum Perdata” karangan R. Wirjono Prodjodikoro terbitan Sumur Bandung tahun 1979 pada halaman 56 :

*“Pada umumnya dapat dikatakan, bahwa dalam pergaulan hidup di tengah-tengah masyarakat pihak yang jujur patut harus dilindungi...*

*.....  
Kejujuran pada waktu mulai berlakunya perhubungan hukum biasanya berupa pengiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi mulai berlakunya perhubungan hukum itu*

*Halaman 124 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



*sudah dipenuhi semua, sedang kemudian ternyata, bahwa sebetulnya ada syarat yang tidak dipenuhi. Dalam hal yang demikian ini bagi pihak yang jujur dianggap seolah-olah syarat-syarat tersebut dipenuhi semua, atau dengan lain perkataan pihak yang jujur tidak boleh dirugikan sebagai akibat dari tidak dipenuhi syarat termaksud di atas.”*

9. Bahwa sejalan dengan doktrin sebagaimana telah dikutip pada angka 8 di atas dan berdasarkan prinsip yang terdapat dalam :

- **Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**, yang memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan karena menjamin hutang debitur serta memberikan hak utama kepada kreditur untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain; serta
- Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung yang diselenggarakan pada tanggal 14 sampai 16 Maret 2011, sebagaimana dituangkan dalam **Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tertanggal 12 September 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**, yang ditujukan kepada Ketua-Ketua Pengadilan Tinggi dan Ketua-Ketua Pengadilan Negeri di Seluruh Indonesia, pada bagian VIII halaman 7, yang menyebutkan :

*“PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BERITIKAD BAIK HARUS DILINDUNGI SEKALIPUN KEMUDIAN DIKETAHUI BAHWA PEMBERI HAK TANGGUNGAN ADALAH ORANG YANG TIDAK BERHAK.”*

maka dalam hal ini **TURUT TERGUGAT XIII** mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat, untuk melindungi hak-hak **TURUT TERGUGAT XIII** selaku kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik dan menolak semua tuntutan **PENGGUGAT** terhadap **TURUT TERGUGAT XIII**.

**IV. PERMOHONAN PENGGUGAT MENYATAKAN TIDAK SAH DAN TIDAK BERKEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM DAN TIDAK PATUT.**

*Halaman 125 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



10. Bahwa PENGGUGAT dalam angka 43 halaman 22 Surat Gugatan telah memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum antara lain terhadap Akta Jual Beli No. 153/2013 tanggal 11 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT tentang jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan (Obyek Sengketa).
11. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGGUGAT adalah Gugatan terkait **Wanprestasi** yang menurut PENGGUGAT telah dilakukan oleh Alm. Stevanus Sunaryo di mana dalam perkara a quo kedudukan hukum Alm. Stevanus Sunaryo telah digantikan oleh PARA TERGUGAT selaku ahli waris Alm. Stevanus Sunaryo.
12. Bahwa menurut KUH Perdata sanksi atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sudah diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata sebagaimana juga telah dikutip oleh PENGGUGAT pada halaman 16 Surat Gugatan, yaitu penggantian **biaya, rugi dan bunga**.
13. Bahwa **TURUT TERGUGAT IV** selaku pemilik Objek Sengketa secara hukum juga wajib dilindungi, karena sebagaimana yang ditegaskan dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tertanggal 12 September 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian IX halaman 7 yang menyebutkan bahwa :

*“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah yang tidak berhak (objek jual beli tanah).*

*Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.”*

14. Bahwa sehubungan dengan hal ini maka permohonan PENGGUGAT untuk menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum antara lain terhadap Akta Jual Beli No. 153/2013 tanggal 11 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT tentang jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan (Obyek Sengketa) jelas tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

*Halaman 126 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



15. Bahwa selain hal tersebut dalam angka 40 Posita Jo. angka 5 Petitum PENGGUGAT juga meminta ganti rugi karena PENGGUGAT telah kehilangan tanah-tanahnya.
16. Bahwa kedua permohonan PENGGUGAT di atas adalah saling bertentangan dan tidak mungkin untuk dikabulkan apalagi secara bersamaan, karena di satu sisi PENGGUGAT mohon tidak sah jual beli tanah yang artinya bahwa jual beli mohon dibatalkan dan tanah dikembalikan kepada PENGGUGAT, sehingga tidak patut lagi PENGGUGAT juga minta ganti rugi atas kehilangan tanahnya. Dalam hal ini jika kedua hal tersebut dikabulkan maka PENGGUGAT akan mendapatkan ganti rugi atas tanah yang tidak jadi hilang karena tanah juga telah kembali menjadi milik PENGGUGAT.
17. Bahwa dengan demikian maka jelas permohonan PENGGUGAT untuk menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum antara lain terhadap Akta Jual Beli No. 153/2013 tanggal 11 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT tentang jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan (Obyek Sengketa) tidak memiliki dasar hukum yang kuat sehingga patut dan layak untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

**V. SITA JAMINAN TERHADAP OBYEK SENKETA (SHM NO. 669/KREO SELATAN) BERTENTANGAN DENGAN HUKUM.**

18. Bahwa tuntutan/permohonan PENGGUGAT pada angka 7 Petitum halaman 36 Surat Gugatan untuk melakukan sita jaminan terhadap Obyek Sengketa yang telah dibebani dengan hak tanggungan adalah bertentangan dengan asas *vergelijkende beslag* yang terkandung dalam Pasal 436 RV yang telah diakomodasi dalam praktik peradilan.  
Berdasarkan asas *vergelijkende beslag* maka menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku "*Hukum Acara Perdata*", penerbit Sinar Grafika tahun 2005, halaman 320, bahwa :
  - Pengadilan atau hakim dilarang mengabulkan dan meletakkan sita jaminan terhadap barang yang diagunkan dan dijaminakan pada waktu yang bersamaan;

Halaman 127 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Permohonan sita terhadap barang yang sedang di agunkan harus ditolak, demi melindungi kepentingan pihak pemegang agunan;
- Yang dapat diberikan pengadilan atas permintaan sita tersebut, hanya sebatas sita penyesuaian (*vergelijkende beslag*).

Pendapat M. Yahya Harahap, S.H. tersebut dikuatkan oleh dua putusan kasasi, yaitu :

- Putusan Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 berbunyi :  
“**barang yang sudah dijadikan jaminan kredit kepada BRI tidak dapat dikenakan sita jaminan (CB).**”
- Putusan Mahkamah Agung No. 1829/K/Pdt/1992, berbunyi:  
“**Yang dapat dikabulkan dan diterapkan hanya sita penyesuaian atas alasan, di atas barang itu telah melekat lebih dahulu hak agunan kepada pihak lain**”.

19. Bahwa sehubungan dengan alasan tersebut di atas maka jelas Petitum PENGGUGAT agar diletakkan sita jaminan terhadap Obyek Sengketa harus ditolak karena bertentangan dengan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **TURUT TERGUGAT XIII** mohon agar Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara a quo berkenan memutuskan:

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya yang ditujukan terhadap **TURUT TERGUGAT XIII**.
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi telah mengajukan jawaban sebagai berikut ;

## DALAM EKSEPSI

Halaman 128 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



1. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI menolak seluruh dalil - dalil gugatan PENGGUGAT yang telah dituangkan dalam Surat Gugatan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh PENGGUGAT INTERVENSI.
2. Bahwa dasar PENGGUGAT INTERVENSI menolak seluruh dalil - dalil gugatan PENGGUGAT dalam eksepsi ini adalah:

## GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT PREMATUR

1. Bahwa mohon kiranya menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT mengingat gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut masih terlalu prematur atau tenlalu dini untuk diajukan dalam perkara ini
2. Bahwa kiranya perlu PENGGUGAT INTERVENSI sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo*, bahwa PENGGUGAT INTERVENSI sebelumnya telah 2 (dua) kali menghadapi gugatan dan PENGGUGAT dan istrinya yang bernama Ratna Parapat, PENGGUGAT atas permasalahan ruko yang dibeli oleh TURUT TERGUGAT X dan hasil kredit yang PENGGUGAT INTERVENSI berikan. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI dan TURUT TERGUGAT X sebagai pihak yang behtikad baik saat ini tidak memiliki kepastian hukum.
3. Bahwa PENGGUGAT beserta Isterinya yang bernama Ratna Parapat telah membuat laporan di Poires Kota Tangerang. Atas laporan tersebut, TURUT TERGUGAT X telah dimintakan keterangan sebagai Saksi oleh Penyidik pada Poires Kota Tangerang.
4. Bahwa seharusnya PENGGUGAT menunggu terlebih dahulu Putusan Pengadilan dan perkara pidana yang telah dilaporkan oleh PENGGUGAT beserta Isterinya dan bukan mengajukan upaya perdata dengan memasukkan gugatan pada Pengadilan Negeri Tangerang, Pengadilan Negeri Depok dan saat mi kembali mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang.
5. Bahwa setelah membuat laporan di Poires Kota Tangerang, Pada tahun 2014 PENGGUGAT bersama Isterinya yang bernama Ratna Parapat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang yang tercatat dengan Nomor Register 1 45/Pdt. G/201 4IPN .Tng. Bahwa pada perkara No. 145/Pdt.G/2014/PN.Tng. yang diajukan oleh Penggugat dengan Isterinya yang bernama Ratna Parapat telah diputus pada tanggal 15 Desember 2014 dimana amar putusannya berisi sebagai berikut:

## MENGADILI

Halaman 129 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat VII Kompensi tentang Kewenangan Mengadili bersifat Absolut tidak dapat diterima;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini;
- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II dan VI Kompensi tentang gugatan Para Pen gguat tidak Jelas atau Kabur;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Pen gguat Kompensi tidak dapat diterima;

**DALAM REKONPENS**

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

**DALAM INTERVENS**

- Menyatakan guga tan Penggugat Inteivensi tidak dapat diterima;

**DALAM KONPENSI. REKONPENSI DAN INTERVENS**

Menghukum Para Penggugat dalam KompensLiPara Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini dihitung berjumlah Rp. 3.84 1.000.- (tiga juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah);”

Bahwa perkara No. 145/PDT.G/2014/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang tersebut tidak ada yang mengajukan upaya hukum banding, maka berdasarkan informasi perkara mi telah dinyatakan memiliki

6. Bahwa setelah kalah di Pengadilan Negeri Tangerang, Isteri dan PENGGUGAT yaitu Sdr. Ratna Parapat kembali mengajukan gugatan, namun gugatan tersebut di daftarkan di Pengadilan Negeri Depok yang tercatat dengan register No. 200/PDT. **G/2014/PN**. DPK.
7. Bahwa dengan belum selesai perkara yang diajukan di Pengadilan Negeri Depok, PENGGUGAT kemudian kembali mengajukan gugatan dengan obyek gugatan yang sama di Pengadilan Negeri Tangerang, yang saat mi sedang diperiksa oleh Majelis Hakim yang terhormat yaitu perkara  
No. 373/PDT.G/201 5/PN.TNG.

Halaman 130 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



8. Bahwa kiranya perlu PENGGUGAT INTERVENSI sampaikan bahwa Perkara No 200/PDT.G/2014/PN.DPK telah diputus pada tanggal 21 September 2015 dengan amar putusan sebagai berikut:

**MENGADILI**

**DALAM KONVENSI**

**DALAM PRO VISI**

- Menolak Provisi Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I,II,III,IV

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I,II,III,IV

**DALAM POKOK PERKARA**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Akta Kuasa Menjual No. 4 tertanggal 4 Agustus 2011 yang dibuat dihadapan Notaris BETTY SUPAR TINI, SH (Tergugat I);
- Menyatakan tidak sah segala perbuatan hukum yang timbul akibat adanya Akta Kuasa Menjual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011, yang dilakukan oleh STE VANUS SUNARYO (Tergugat II) dengan Para Turut Tergugat yaitu:

1. ONGGO WICAKSONO, ST, (Turut Tergugat I) tertuang dalam Akta Jual Beli No. 145/2013 s/d No. 156/2013 yang dibuat dihadapan CARSUANDY, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
2. A YU ADISTIA PUTRI, SH (Turut Tergugat II,) dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 2272/2012 yang dibuat oleh SLA MET SURYONO HAD! SUMIHARTA, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;
3. Dra. HUTRINA MUTIYA (Turut Tergugat III) dan tertuang dalam Akta Jual Beli No. 153/2013 yang dibuat oleh CARSUANDY, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang dan dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012;
4. VERA NOVITA, ST, MM (Turut Tergugat IV) yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 54/2013 yang dibuat oleh LINAWATI, SH selaku PPA T Wilayah Kota Tangerang;
5. ONGGO WICAKSONO, ST yang kemudian dijual dan di balik nama atas nama ISHAK RIZAL berdasarkan Akta Jual Beli No.

Halaman 131 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat di hadapan oleh LUTFI BURHAN, SH selaku PPAT Wilayah Kota Tangerang;

- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang telah mengagunkan ke 11 bidang-bidang tanah milik Tergugat III kepada PT. Permodalan Nasional Venture Capital ( Turut Tergugat IV) masing – masing ;

1. Sertifikat Hak Milik No. 668/K reo Selatan atas nama Dr. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 145/2013 dibalik nama menjadi Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
2. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan atas nama Dr. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 147/2113 dibalik nama menjadi Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
3. Sertifikat Hak Milik No. 675/K reo Selatan atas nama Dr. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 148/20 13 dibalik nama menjadi Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/20 13;
4. Sertifikat Hak Milik No. 812/Kreo Selatan atas nama Dr. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 151/2013 dibalik nama menjadi Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/20 13;
5. Sertifikat Hak Milik No. 813/Kreo Selatan atas nama Dr. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 152/2013 dibalik nama menjadi Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/20 13;
6. Sertifikat Hak Milik No. 814/Kreo Selatan atas nama Dr. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 153/20 13 dibalik nama menjadi Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
7. Sertifikat Hak Milik No. 815/Kreo Selatan atas nama Dr. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 514/2013 dibalik nama menjadi Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;
8. Sertifikat Hak Milik No. 816/Kreo Selatan atas nama Dr. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 155/20 13

Halaman 132 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



dibalik nama menjadi Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;

9. Sertifikat Hak Milik No. 81 7/Kreo Selatan atas nama Dr. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 156/20 13 dibalik nama menjadi Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;

10. Sertifikat Hak Milik No. 677/Kreo Selatan atas nama Dr. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 149/20 13 dibalik nama menjadi Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/20 13;

11. Sertifikat Hak Milik No. 678/Kreo Selatan atas nama Dr. Elias Lumban Tobing berdasarkan AJB No. 150/20 13 dibalik nama menjadi Onggo Wicaksono, ST dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/2013;

- Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III yang telah mengagunkan bidang tanah milik Tergugat III kepada PT. Bank Central Asia, Tbk. (Turut Tergugat VII) yaitu SHM No. 669/Kreo Selatan semula atas nama Doctorandus Ellas Tobing saat ini telah dibalik nama ke atas nama Ore. Hutrina Mutiya dan dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012;
- Menghukum para Tergugat dan perera Turut Tergugat atau pihak lain yang terkait dengan perkara ini untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini;
- Menolak selain dan selebihnya ;

#### **DALAM REKONVENSII**

- Menolak Rekonvensi Tergugat I, Tergugat II Turut Tergugat I,II,III,IV;

#### **DALAM REKONVENSII**

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Turut Tergugat I, II,III,IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII dan Pen ggugat Infeivensi membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.166.000,- (dua juta seratus enam puluh enam ribu rupiah).

Halaman 133 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



Bahwa atas Putusan tersebut, PENGGUGAT INTERVENSI beserta beberapa TURUT TERGUGAT telah mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat melalui Pengadilan Negeri Depok.

9. Bahwa perkara No. 373/PDT.G.2015/PN.TNG yang saat ini sedang diperiksa oleh Majelis Hakim perkara a quo yaitu tanggal 23 Juni 2015, telah cukup terbukti bahwa gugatan perkara a quo masih terlalu dini atau premature.
10. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka gugatan PENGGUGAT masih terlalu premature atau masih tertampau dm1 untuk diajukan dalam perkara a quo di Pengadilan Negeri Tangerang. Oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim perkara a quo untuk berkenan menolak atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat menerima gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara a quo.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan oleh PENGGUGAT INTERVENSI dalam eksepsi tersebut di atas, mohon kiranya dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang telah dituangkan dalam surat gugatan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh PENGGUGAT INTERVENSI dan perlu PENGGUGAT INTERVENSI tambahkan pula hal-hal yang kiranya dapat dimasukkan sebagai pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dalam pokok perkara i, yaitu:
  - a. PENGGUGAT INTERVENSI memiliki hubungan hukum dengan TURUT TERGUGAT X.
  - b. PENGGUGAT INTERVENSI memiliki hubungan hukum dengan Obyek Perkara yaitu SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal.
  - c. Pemberian Kredit kepada TURUT TERGUGAT X telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

#### **A. PENGGUGAT INTERVENSI MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TURUT TERGUGAT X**

*Halaman 134 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



1. Bahwa dalam perkara *a quo* kiranya PENGGUGAT INTERVENSI perlu jelaskan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa PENGGUGAT INTERVENSI memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT.
2. Bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT INTERVENSI dan TURUT TERGUGAT X timbul karena adanya Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chnun Sukowiinnn SH
3. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Monas kepada TURUT TERGUGAT X dalam bentuk pinjaman uang sejumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 132 (seratus tiga puluh dua) bulan yang akan digergunakan untuk pembelian Rumah Toko (Ruko) Baru yang terletak di Ruko D'Basco Jl. HOS Cokroaminoto Kay. No. 5 RT 001/RW 005 Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang di atas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan tanggal 25 Januari 2011 Surat Ukur No. 4i9IKreo Selatan/2010 tancal 23 Desember 2010 seluas 122 m2 atas nama **ONGGO WICAKSONO, ST.**
4. Bahwa oleh karena PENGGUGAT INTERVENSI telah memberikan fasilitas kredit kepada TURUT TERGUGAT X yang dibuktikan dengan nadanya Akta Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., maka PENGGUGAT INTERVENSI memiliki hubungan hukum dengan TURUT TERGUGAT X.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa PENGGUGAT INTERVENSI memiliki hubungan hukum dengan TURUT TERGUGAT X atau menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

**B. PENGGUGAT INTERVENSI MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN OBYEK PERKARA YAITU SHM No. 6731KRE0 SELATAN AN. ISHAK RIZAL.**

Halaman 135 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



1. Bahwa mohon kiranya menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, bahwa PENGGUGAT INTERVENSI memiliki hubungan hukum dengan salah satu obyek perkara yaitu SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal.
2. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI telah memberikan fasilitas kredit kepada TURUT TERGUGAT X guna membeli Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Ruko D'Basco Jl. HOS Cokroaminoto Kay. No. 5 RT 001/RW 005, Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan Kota Tangerang di atas SHM No. 673/Kreo Selatan. Guna menjamin kepastian pembayaran kredit, SHM tersebut telah diserahkan kepada PENGGUGAT INTERVENSI untuk dijadikan jaminan kredit.
3. Bahwa secara hukum seharusnya PENGGUGAT INTERVENSI diberikan hak untuk memasang hak tanggungan, namun sampai dengan saat ini tidak bisa dilakukan pembebanan hak tanggungan dimaksud dikarenakan telah diblokir oleh PENGGUGAT.
4. Bahwa dengan diblokirnya SHM No. 673/Kreo Selatan tersebut, PENGGUGAT INTERVENSI tidak memiliki kepastian hukum dan merasa telah dirugikan kepentingan hukumnya serta haknya, apalagi kerugian PENGGUGAT INTERVENSI merupakan Badan Usaha Milik Negara yang saham mayoritasnya dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan oleh karenanya asset PENGGUGAT INTERVENSI termasuk dana dalam bentuk pemberian kredit kepada pihak ketiga yang dapat dikategorikan sebagai asset Negara.

Bahwa aset negara sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 Tentang Pembendaharaan Negara yang bunyi : "Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap ;

- a. uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga; b) uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah; c) barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga; d) barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintah".

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, PENGGUGAT INTERVENSI memiliki hubungan hukum dengan obyek perkara

Halaman 136 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI memiliki hubungan hukum dengan obyek perkara atau menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterim

**C. PEMBERIAN KREDIT OLEH PENGGUGAT INTERVENSI KEPADA TURUT TERGUGAT X TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.**

1. Bahwa mohon kiranya menjadi pertimbangan Majelis **Hakim** yang memeriksa perkara *a quo*, bahwa pemberian kredit kepada TURUT TERGUGAT X telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku
2. Bahwa sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 07 Tanggal 11 Oktober 2013 tersebut di atas disebutkan "*bahwa untuk keperluan pembelian Ruko Baru, TURUT TERGUGAT X memohon fasilitas kredit dan PENGGUGAT INTER VENSI, dan oleh karenanya PENGGUGAT INTER VENSI telah menyetujui untuk membenkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Monas kepada TURUT TERGUGAT X dalam bentuk pinjaman uang sejumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 132 (seratus tiga puluh dua) bulan yang akan dipergunakan untuk pembelian Rumah Toko (Ruko) Baru yang terletak di Ruko D'Basco Jl. HOS Cokroaminoto Kav. No. 5 RT 001/RW 005 Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang di atas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan tanggal 25 Januari 2011 Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 seluas 122 M2 atas nama ONGGO WICAKSONO, ST.*"
3. Bahwa selain ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013, pada tanggal yang sama ditandatangani pula Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH antara TURUT TERGUGAT X dan TURUT TERGUGAT II No. 06 tanggal 11 Oktober 2013.
4. Bahwa setelah ditandatangani Akta PPJB No. 06 tanggal 11 Oktober 2013, pada tanggal 14 November 2013 ditandatangani Akta Jual Beli No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 antara TURUT TERGUGAT X dan TURUT TERGUGAT II yang dibuat

Halaman 137 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Luffi Burhan, SH selaku TURUT TERGUGAT XI.

5. Bahwa setelah dilakukan jual beli antara TURUT TERGUGAT X dengan TURUT TERGUGAT II, oleh karenanya SHM No. 673/Kreo Selatan yang semula adalah milik Sdr. Onggo Wicaksono selaku TURUT TERGUGAT II telah dibalik nama menjadi milik Sdr. Ishak Rizal sd selaku TURUT TERGUGAT X pada tanggal 10 Desember 2013
6. Bahwa pada tanggal 3 Januari 2014, ditandatangani pula Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan TURUT TERGUGAT X dan proses selanjutnya adalah diterbitkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 03/2014 yang dibuat oleh Notaris Luffi Burhan, SH.
7. Bahwa setelah proses APHT selesai maka proses selanjutnya adalah Pendaftaran Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan atas nama Ishak Rizal, namun hal tersebut tidak dapat dilakukan karena SHM tersebut sedang dalam proses perkara di Pengadilan Negeri Tangerang dengan register perkara No. 145/PDT.G/2014/PN.TNG yang diajukan PENGGUGAT pada tanggal 11 Maret 2014, hal tersebut sesuai dengan Surat Kantor Pertanahan Kota Tangerang selaku TURUT TERGUGAT IX.
8. Bahwa tindakan yang dilakukan PENGGUGAT INTERVENSI dalam proses pemberian kredit telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku diomana setelah PENGGUGAT INTERVENSI menerima permohonan kredit dan TURUT TERGUGAT X dan sebelum PENGGUGAT INTERVENSI memberikan persetujuan kredit serta mencairkan kredit, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan atas seluruh dokumen yang diperlukan termasuk pengecekan ke obyek sengketa, pengecekan ke TURUT TERGUGAT X dan TURUT TERGUGAT INTERVENSI IX yang pengecekannya dilakukan oleh PENGGUGAT INTERVENSI bersama Notaris.
9. Bahwa oleh karena PENGGUGAT INTERVENSI telah melakukan proses pemberian kredit yang dimulai dengan pengecekan seluruh dokumen terkait, ditandatanganinya Perjanjian Kedit hingga terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dan ketentuan

Halaman 138 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



hukum yang berlaku serta melibatkan pula instansi resmi, maka dalam hal ini PENGGUGAT INTERVENSI dan TURUT TERGUGAT X merupakan pihak-pihak yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum.

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan pemberian kredit oleh PENGGUGAT INTERVENSI kepada TURUT TERGUGAT X telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan dan menerima seluruh Eksepsi PENGGUGAT INTERVENSI;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankhijke verklaard*);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);
2. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI memiliki hubungan hukum dengan TURUT TERGUGAT X;
3. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI memiliki hubungan hukum dengan obyek perkara yaitu SHM. 673/Kreo Selatan an Ishak Rizal ;
4. Menyatakan pemberian kredit oleh PENGGUGAT INTERVENSI kepada TURUT TERGUGAT X telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM INTERVENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Intevensi PENGGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya;

Halaman 139 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



2. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI adalah pihak yang berkepentingan dalam perkara Gugatan No. 373/Pdt.G/2015/IPN.Tng sebagai pihak yang menyertai serta membela kepentingan TURUT TERGUGAT XIII (*voeging*);
3. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pihak yang beritikad baik berdasarkan proses pemberian kredit yang telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dan ketentuan hukum yang berlaku serta melibatkan instansi resmi.
4. Menyatakan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII merupakan pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 yang ditandatangani antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII yang dibuat oleh dan dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH.;
6. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Turut TERGUGAT Intervensi XIII dengan PENGGUGAT Intervensi No. 06 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., serta Akta Jual Beli No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Lutfi Burhan, SH., selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV;
7. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No. 08 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowiono, SH., serta Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 03/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Luffi Burhan, SH., selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV;
8. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum peralihan hak SHM No. 673/Kreo Selatan menjadi atas nama Sdr. Ishak Rizal selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mempunyai pendapat yang lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan replik yang ditanggapi dengan duplik Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi tersebut ;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. P – 1 : Foto copy Akta perjanjian kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Betty supartini SH. Notaris di Depok ( Turut Tergugat I ) (bukti asli ada pada Turut tergugat I ( foto copy dari foto copy )
2. P – 2 : Foto copy Akta Kuasa Untuk menjual No. 4 tertanggal 4 Agustus 2011, yang dibuat dihadapan Betty Supartini, SH. Notaris di Depok ( Turut Tergugat I ) (bukti asli ada pada Turut Tergugat I (foto copy dari foto copy)
3. P – 3 : Foto copy Sertifikat hak Milik No. 2104/KREO, seluas 710 M2, gambar situasi tertanggal 10-04-1997 Nomor 2548, Sertifikat tertanggal 11-06-1997, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang ( bukti asli ada pada Turut Tergugat IX ) ( foto copy dari foto copy )
4. P – 4 ; Foto copy Sertifika Hak Milik No. 1423/KREO seluas 515 M2, gambar situasi tertanggal 3 – 05 – 1990 Nomor 990, Sertifikat tertanggal 18 – 05 - 1990 yang dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang ( bukti asli ada pada Turut tergugat IX) ( foto copyd ari foto copy)
5. P – 5 : Foto copy Sertifika Hak Milik No. 1728/KREO seluas 645 M2, gambar situasi tertanggal 02 – 05 – 1994 Nomor 990, Sertifikat tertanggal 06 - 05 - 1994 yang dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang ( bukti asli ada pada Turut tergugat IX) ( foto copyd ari foto copy)
6. P – 6 : Foto copy Sertifika Hak Milik No. 2053/KREO seluas 132 M2, gambar situasi tertanggal 04 – 12 – 1996 Nomor 82113, Sertifikat tertanggal

Halaman 141 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 – 12 – 1996 yang dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang ( bukti asli ada pada Turut tergugat IX) ( foto copyd ari foto copy) ;

7. P – 7 : Foto copy Sertifika Hak Milik No. 2119/KREO seluas 65 M2, gambar situasi tertanggal 08 – 07 – 1996 Nomor 5106, Sertifikat tertanggal 18 – 07 – 1996 yang dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang ( bukti asli ada pada Turut tergugat IX) ( foto copyd ari foto copy) ;
8. P – 8 : Foto copy Akta Jual beli No. 329/54/CILEDUG/1994, tertanggal 18 juni 1994, dibuat dihadapan Ny. Umi Suskandi Sutamto, SH. pejabat pembuat Akta Tanah di Tangerang ( sesuai dengan asli )
9. P – 9 : Foto copy Akta Jual beli No. 309/54/CILEDUG/KOD/1997, tertanggal 02 Oktober 1997, dibuat dihadapan Ny. Haryanto Tono, SH. pejabat pembuat Akta Tanah di Tangerang ( sesuai dengan asli )
- 10.P – 10 : Foto copy perjanjian pengikatan Jual Beli Ruko D'Basco No. 001/RDB/PPJB/Kav.-2Type 170-68/XII/2011, tertanggal 04 Januari 2012 ( foto copy dari foto copy )
- 11.P – 11 : Foto copy perjanjian Pengikatan jual Beli Ruko D'Baso No. 003/RDB/PPJB/Kav-1 Type 203-99/VII/2012 tertanggal 05 Juli 2012 (foto copy dari foto copy)
- 12.P – 12 : Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 tertanggal 19 Maret 2012, dibuat dihadapan Betty Supartini SH. Notaris di Depok ( Turut Tergugat I ) ( foto copy dari foto copy)
- 13.P – 13 : Foto copy Akta Jual Beli nomor 146/2013 tertanggal 01 Juli 2013 dibuat dihadapan Carsuandy SH. Pejabat pembuat Akta Tanah di Tangerang ( Turut Tergugat VI ) ( foto copy dari foto copy)
14. P – 14 : Foto copy Surat tertanggal maret 2013 dari kuasa Hukum Penggugat kepada Almarhum STEVANUS SUNARYO, perihal Pengakhiran pernjjian Akta No. 10 tanggal 22 Maret 2010 (foto copy dari foto copy)

Halaman 142 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



15. P – 15 : Foto copy Hasil audit Proyek pembangunan dan pengelolaan Ruko D'Basco terhadap laporan Keuangan ( Tahun yang berakhir tanggal 30 Agustus 2013 dan Laporan Akuntan Independen oleh Akuntan Publik Achmad Rasyid Hisbullah & Jerry, tertanggal 26 September 2013 ( sesuai dengan asli )

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III Konvensi mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. T.T. III – 1A : Foto copy Akte Jual Beli No. 2272/2012 tanggal 28 Desember 2012, yang dibuat oleh PPAT Turut Tergugat VIII (Slamet Suryono hadi sumiharta, SH.) ( sesuai dengan asli )
2. T.T. III – 1 B : Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 818/Kreo Selatan, surat ukur No. 546/Kreo Selatan /2012 tanggal 13 maret 2012, seluas 45 m2 yang dibaut oleh GTurut Terguagt IX ( kantor pertanahan Kota Tangerang ) ( sesuai dengan asli )

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV Konvensi mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. T.T. IV – 1A : Foto copy Akta Jual beli No. 153/2012 tanggal 11 Oktober 2012 yang dibuat oleh PPAT Turut Tergugat VI (Carsuandy, SH.) (asli ada pada Turut Tergugat XIII/BCA ( foto copy dari foto copy )
2. T.T. IV – 1B : Foto copy Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Surat ukur No. 415/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 seluas 99 M2 yang dibuat oleh Turut Tergugat IX (Kantor Pertanahan Kota Tangerang (Asli ada pada Turut Tergugat XIII/BCA
3. T.T. IV – 1C : Foto copy Tanda Terima dokumen No. 2065 JAM/BLD/2012 tanggal 28 Nopember 2012 dari Turut Tergugat XIII (BCA) kepada Turut Tergugat IV ( sesuai dengan asli ) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V Konvensi mengajukan bukti surat sebagai berikut ;

1. T.T. V – 1A : Foto copy akte Jual Beli No. 54/2013 tanggal 27 Maret 2013, yang dibuat oleh PPAT Turut Tergugat VII (Linawaty, SH.) (Sesuai dengan asli )
2. T.T. V – 1.B : Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 670/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 416/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 seluas 68 M2, yang dibuat oleh Turut Tergugat IX (Kantor pertanahan Kota Tangerang) (sesuai dengan asli)

Menimbang, bahwa Para Turut Tergugat. XIII Konvensi mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. T.T. XIII – 1 : Foto copy Akta Perjanjian Kredit No. 04, tanggal 05 Desember 2012 ( sesuai dengan asli )
2. T.T. XIII – 2 : Foto copy perubahan Perjanjian Kredit No. 5469/PPK/BLD/2013 tanggal 19 Nopember 2013 ( sesuai dengan asli )
3. T.T. XIII – 3 : Foto copy perubahan perjanjian kredit No. 6564/PPK/SLK/2014 tanggal 1 Desember 2014 ( sesuai dengan asli )
4. T.T. XIII – 4 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 9220/2012 tanggal 26 Desember 2012 dan APHT no. 1005/2012 tanggal 5 Desember 2012 ( sesuai dengan asli )
5. T.T. XIII – 5 : Foto copy akta Jual beli No. 153/2012 tanggal 11 Oktober 2012 (dibuat dihadapan Notaris & PPAT Bapak Carsuandy, SH. ) (sesuai dengan asli)
6. T.T. XIII – 6 : Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, tanggal 25 Januari 2011 ( sesuai dengan asli)

Halaman 144 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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 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

**Dalam Konvensi :**

**Dalam Eksepsi :**

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Para Tergugat I, II, III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menyampaikan eksepsi, bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur atau *obscuur libel* karena dalam surat gugatan tersebut tidak ada kesesuaian antara satu posita dengan posita yang lain dan tidak ada kesesuaian antara *fundamentum petendi*/posita dengan petitum. dimana pada posita butir 4, 11, 13, Surat Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa dirinya merupakan pemilik sah atas 5 (lima) bidang tanah Sertipikat hak milik, dengan total seluas  $\pm 2.045 \text{ m}^2$  (dua ribu empat puluh lima meter persegi), terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No.52, Kelurahan Kreo, Kecamatan Ciledug, Kota Madya Tangerang, Propinsi Banten, dan pada posita butir 11, Surat Gugatan didalilkan ke 5 (lima) sertipikat tersebut telah diserahkan kepada Almarhum, setelah dibuat Perjanjian Oleh Almarhum ke 5 (lima) sertipikat tersebut karena terjadi pemekaran Kelurahan Kreo, menjadi Kelurahan Kreo Selatan dipecah menjadi 11 (sebelas) sertipikat atas nama Penggugat, terletak di Jl. HOS Cokroaminoto No.52, Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Madya Tangerang, Propinsi Banten dan dalam posita butir 13, Surat Gugatan didalilkan dari 11 (sebelas) sertipikat tersebut, salah satu sertipikat, yaitu SHM No.676/Kreo Selatan, seluas  $670 \text{ m}^2$  (enam ratus tujuh puluh meter persegi) oleh Almarhum dipecah menjadi 7 (tujuh) sertipikat hak milik atas nama Penggugat. Sehingga dari 5 (lima) bidang tanah milik Penggugat telah menjadi 17 (tujuh belas) bidang tanah, kemudian pada Posita butir 16, Surat Gugatan didalilkan kembali oleh Penggugat dari ke 17 (tujuh belas) bidang tanah tersebut. Penggugat sesuai dengan Perjanjian 10 dan Kuasa 4 telah di bangun 6 (enam) Ruko dan menjual 4 (empat) Ruko kepada masyarakat secara konsensuil dan dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, sementara 2 (dua) Ruko berada dalam penguasaan

*Halaman 145 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



Penggugat dan Penggugat mendalilkan, 11 (sebelas) bidang tanah yang belum dibangun Ruko oleh Almarhum, kemudian dijual pada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, yang berprofesi sebagai developer. Ke 11 (sebelas) bidang tanah tersebut sudah dibalik nama menjadi atas nama Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II dan dengan dalil yang telah diuraikan di atas semacam itu mengandung arti Penggugat sudah bukan pemilik dari bidang tanah tersebut karena bidang-bidang tanah yang berjumlah 11 (sebelas) bidang tersebut telah dijual secara sah kepada pembeli yang beritikad baik dan jual beli tersebut telah sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum Perjanjian B.W; sementara itu, di dalam petitem butir 2 Surat Gugatan, Penggugat menyampaikan permohonan Menyatakan **PENGGUGAT adalah pemilik tanah yang sah secara hukum yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No.52, Kreo Selatan, Tangerang, dahulu terdiri atas 5 (lima) sertipikat hak milik terdiri dari:**

- **SHM No. 2119/Kreo** seluas 65 m<sup>2</sup> (enam puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Elias Tobing;
- **SHM No. 1423/Kreo** seluas 515 m<sup>2</sup> (lima ratus lima belas meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SHM No. 1728/Kreo** seluas 645 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SHM 2104/Kreo** seluas 710 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sepuluh meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing;
- **SHM No. 2053/Kreo** seluas 132 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing.

Yang kemudian telah dipecah menjadi 11 (sebelas) bidang tanah terdiri:

- **SHM Nomor: 668/Kreo Selatan**, seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 669/Kreo Selatan**, seluas 99 m<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan meter persegi), atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 670/Kreo Selatan**, seluas 68 m<sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 671/Kreo Selatan**, seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 672/Kreo Selatan**, seluas 84 m<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 673/Kreo Selatan**, seluas 122 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;



- **SHM Nomor: 674/Kreo Selatan**, seluas 122 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 675/Kreo Selatan**, seluas 77 m<sup>2</sup> (tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 676/Kreo Selatan**, seluas 670 m<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 677/Kreo Selatan**, seluas 75 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Ellias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 678/Kreo Selatan**, seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;

Kemudian Almarhum melakukan pemecahan atas SHM Nomor: 676/Kreo Selatan, seluas 670 m<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing, menjadi 7 (tujuh) sertipikat terdiri:

- **SHM Nomor: 812/Kreo Selatan**, seluas 63 m<sup>2</sup> (enam puluh tiga meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 813/Kreo Selatan**, seluas 61 m<sup>2</sup> (enam puluh satu meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 814/Kreo Selatan**, seluas 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 815/Kreo Selatan**, seluas 105 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 816/Kreo Selatan**, seluas 114 m<sup>2</sup> (seratus empat belas meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 817/Kreo Selatan**, seluas 93 m<sup>2</sup> (sembilan puluh tiga meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing;
- **SHM Nomor: 818/Kreo Selatan**, seluas 45 m<sup>2</sup> (empat puluh lima meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing.

Jika dilihat dari rumusan petitum tersebut, Penggugat berpendapat bahwa Penggugat masih berhak atas tanah yang sudah menjadi milik Para Turut Tergugat tersebut, yang selanjutnya menyatakan agar hak atas kepemilikan tanah tersebut menjadi milik Penggugat dan dari sebanyak 5 (lima) sertipikat atas nama Drs. Elias Lumban Tobing setelah dipecah menjadi 17 (tujuh belas) sertipikat, yang kemudian 6 (enam) bidang tanah tersebut dibangun Ruko diatas tanah yang terdiri dari:

- **Ruko nomor 1**, berdiri diatas tanah SHM No.669/Kreo Selatan, seluas 99 m<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan meter persegi) atas nama Drs. Elias Lumban Tobing telah dijual kepada Hutrina Mulya, Turut Tergugat IV,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan AJB No.153/2013 tanggal 11 Oktober 2013, dibuat dihadapan Carsuandy, S.H. PPAT Tangerang;

- **Ruko nomor 2**, berdiri diatas tanah SHM No.670/Kreo Selatan, seluas 68 m<sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing telah dijual kepada Vera Novita, Turut Tergugat V, berdasarkan AJB 54/2013 tanggal 27 Maret 2013, dibuat dihadapan Linawati, S.H. PPAT Tangerang ;
- **Ruko nomor 5**, berdiri diatas tanah SHM No.673/Kreo Selatan, seluas 122 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing telah dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasarkan AJB No.220/2013 tanggal 14 November 2013, dibuat dihadapan Lutfi Burhan, S.H. PPAT Tangerang;
- **Ruko nomor 6**, berdiri diatas tanah SHM No.674/Kreo Selatan, seluas 112 m<sup>2</sup> (seratus dua belas meter persegi) atas nama Drs Elias Lumban Tobing telah dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, berdasarkan AJB No.147/2013 tanggal 1 Juli 2013,, dihadapan Carsuandy PPAT Tangerang;

Sementara untuk **Ruko No. 3** dan **Ruko No.4**, berdiri diatas tanah SHM No.671/Kreo Selatan, seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) dan SHM No.672/Kreo Selatan, seluas 84 m<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi)berada dalam penguasaan Penggugat;

Bahwa sisa bidang tanah yang belum dibangun Ruko adalah sebanyak 11 (sebelas) bidang, yang kemudian dijual seluruhnya pada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat II, dihadapan Carsuandy, S.H. Notaris/PPAT Tangerang dan berdasarkan uraian tersebut di atas, secara jelas dapat diketahui Penggugat hanya tinggal menguasai Ruko No. 3 dan Ruko No.4, berdiri diatas tanah SHM No.671/Kreo Selatan, seluas 66 m<sup>2</sup> (enam puluh enam meter persegi) dan SHM No.672/Kreo Selatan, seluas 84m<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi), sehingga antara posita dengan petitum Surat Gugatan Penggugat terdapat ketidaksesuaian. Surat Gugatan yang semacam itu jelas-jelas mengandung dalil-dalil yang membingungkan atau kabur atau tidak jelas, yaitu mengenai bidang tanah yang dianggap masih dimiliki Penggugat, sementara bidang-bidang tanah tersebut telah beralih kepemilikannya. Bahkan Penggugat memohon agar dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah tersebut. Hal ini justru sangat membingungkan dan berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, secara pasti dapat dikatakan bahwa gugatan

*Halaman 148 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



Penggugat merupakan gugatan yang *obscuur libel* (tidak jelas/kabur) karena di dalam Surat Gugatan tersebut tidak ada kesesuaian antara satu dalil dengan dalil yang lain, dan tidak ada kesesuaian antara *fundamentum petendi*/posita dengan petitum, sehingga gugatan yang sedemikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa terlepas dari tanggapan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap eksepsi Tergugat I,II,III Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa uraian petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah jelas maksud dan tujuannya dan pula Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara ini lebih fokus pada hal-hal substantif dan ternyata eksepsi Tergugat I,II,III/Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut telah memasuki ranah pokok perkara yang akan dibuktikan pada bagian pokok perkara, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I,II,III Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima;

#### Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat adalah Ahli Waris dari Almarhum STEVANUS SUNARYO, yang telah meninggal dunia di Jakarta Selatan pada tanggal 06 September 2014, dimana semasa hidupnya Almarhum STEVANUS SUNARYO adalah seorang pengusaha sekaligus pemilik Perusahaan bernama PT. SUN BANGUN SENTOSA yang bergerak di bidang Property Real Estate, dimana Almarhum STEVANUS SUNARYO menjabat sebagai Direktur, sedangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah dengan Sertifikat- Sertifikat Hak Milik yaitu:

- a. SHM No. 2119/KREO, seluas 65 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal. 08-07-1996 Nomor. 5106, Sertifikat tertanggal 18-07-1997, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;
- b. SHM No. 1423/KREO, seluas 515 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal 03-05-1990 Nomor 990, Sertifikat tertanggal 18-05-1990, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;



- c. SHM No. 1728/KREO, seluas 645 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal. 02-05-1994 Nomor 2627, Sertifikat tertanggal 16-05-1994, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang.
- d. SHM No. 2104/KREO, seluas 710 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal. 10-04-1997 Nomor 2548, Sertifikat tertanggal 11-06-1997, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang;
- e. SHM No. 2053/KREO, seluas 132 m<sup>2</sup>, gambar situasi tertanggal. 04-12-1996 Nomor 82113, Sertifikat tertanggal 19-12-1996, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang.

Ke- 5 (lima) Sertifikat-sertifikat tersebut adalah atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi dan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Almarhum STEVANUS SUNARYO sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian untuk bekerjasama menjalankan usaha Penjualan Rumah Toko (Ruko) meliputi tanah dan bangunan di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Kota Tangerang milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sedangkan Almarhum STEVANUS SUNARYO sebagai pihak yang membangun dan memasarkan Ruko-ruko tersebut. Untuk menjalankan usaha kerjasama tersebut kemudian para pihak sepakat membuat Perjanjian Kerjasama yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I Konvensi (untuk selanjutnya disebut "PERJANJIAN KERJASAMA"; dan dalam pelaksanaan pembangunan Rumah Toko (lebih dikenal dengan sebutan "Proyek Ruko D'Bosco") Almarhum STEVANUS SUNARYO telah membangun 6 (enam) unit Ruko, dan berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama tersebut perjanjian ini berakhir setelah Rumah Toko (Ruko) dimaksud telah terjual semua dengan jangka waktu selambat-lambatnya 18 (delapan belas) bulan sejak akta ini ditandatangani namun dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak, demikian pula seluruh akta jual belinya telah ditandatangani oleh Pihak Pertama, apabila belum habis terjual jika salah satu pihak meninggal dunia maka berlaku turun temurun kepada dan harus dipenuhi oleh para ahli waris dari masing-masing pihak", dan ternyata sejak bulan April 2012 pengerjaan pembangunan Proyek Ruko D'Bosco terhenti karena Almarhum STEVANUS SUNARYO tidak melanjutkan pekerjaan untuk membangun bidang-bidang tanah yang masih tersisa, dan dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Almarhum STEVANUS SUNARYO tersebut, maka Almarhum STEVANUS SUNARYO telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi);



Menimbang, bahwa dalam uraian jawabannya, Tergugat I,II,III Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi menyatakan bahwa benar antara Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah menandatangani Perjanjian Kerjasama sebagaimana yang dituangkan dalam akta No. 10 tanggal 22 Maret 2010, dihadapan Notaris/PPAT Betty Supartini S.H., mengenai Perjanjian Kerjasama Usaha Jual Beli Rumah Toko (RUKO) dimana ditentukan bahwa untuk penjualan bidang-bidang tanah milik PIHAK PERTAMA tersebut penjualannya dikuasakan kepada PIHAK KEDUA dan untuk hal tersebut akan dibuatkan suatu Akta Notaril "KUASA UNTUK MENJUAL" dihadapan Notaris yang berwenang";yang mencakup juga jual beli bidang-bidang tanah milik Penggugat. Fakta yuridis tersebut juga termuat dalam Akta Kuasa Menjual No. 4 tanggal 04 Agustus 2011 dimana pada intinya dalam Akta Kuasa Menjual Tersebut Penggugat memberikan kuasa kepada Alm. Stevanus Sunaryo untuk menjual bidang-bidang tanah milik Penggugat.Konvensi/Tergugat Rekonvensi **tetapi** Para Tergugat I, II, III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menolak dalil Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi tidak diselesaikannya pembangunan Proyek Ruko D'Bosco, sebanyak 17 (tujuh belas) Ruko yang dalam perjanjian telah disepakati akan dibangun sejak tanggal 22 Maret 2010 sampai dengan tanggal 22 September 2011dan tidak benar pembangunan Ruko terhenti karena kesengajaan dari Almarhum. Pada saat Almarhum akan memulai pembangunan Ruko yang menjadi perjanjian bersama tersebut, Almarhum diminta oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuat terlebih dahulu bangunan 2 (dua) lantai untuk dijadikan kantor Bank Perkreditan Rakyat milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Kemudian setelah bangunan tersebut jadi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi batal untuk menggunakannya sebagai Bank karena dianggap terlalu kecil sehingga Almarhum diminta untuk membangun kembali bangunan 3,5 (tiga setengah) lantai dan pembangunan ke dua buah Ruko tersebut telah menghabiskan waktu lebih kurang 12 (dua belas) bulan, sehingga pada akhirnya pembangunan ke 17 (tujuh belas) Ruko yang seharusnya dibangun menjadi terbengkalai dan pembangunan ke dua buah Ruko tersebut tidak termasuk dalam perjanjian, selain itu kendala lain yang dihadapi oleh Almarhum selain pembangunan Ruko diluar perjanjian adalah tidak diperbolehkannya bidang-bidang tanah yang akan dibangun Ruko dibagian depan, yang menghadap jalan besar dijual untuk umum. Tanah-tanah dibagian depan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan diberikan pada kerabatnya. Hal ini berakibat pemasukan menjadi tidak ada karena masyarakat kurang tertarik dengan Ruko yang

*Halaman 151 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



dibangun dibelakang. Sementara pemasarannya sudah cukup optimal dengan menyebarkan brosur-brosur namun hasilnya nihil. Masyarakat lebih berminat untuk membeli bidang tanah yang berada di depan, pinggir jalan raya;

Menimbang, bahwa jika dicermati jawaban Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi merupakan "*Pengakuan*", tetapi menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, pengakuan demikian dapat dikualifisir sebagai "*Pengakuan dengan Klausula*" yaitu pengakuan yang disertai dengan keterangan tambahan yang bersifat membebaskan. Jadi pada hakekatnya disini jawaban Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi merupakan pengakuan tentang hal pokok yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetapi disertai dengan tambahan penjelasan yang menjadi dasar penolakan terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Vide Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1988, halaman 144- 145);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik tanah yang sah secara hukum yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Tangerang, dahulu terdiri atas 5 (lima) Sertifikat Hak Milik yakni terdiri dari: SHM No. 2104/Kreo, SHM No. 1423/Kreo, SHM No. 1728/Kreo, SHM No. 2053/Kreo, SHM No. 2119/Kreo, sekarang telah dipecah menjadi bagian-bagian Sertifikat-Sertifikat Hak Milik, antara lain sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);

- c. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
- d. Sertifikat Hak Milik No. 671/Kreo Selatan, Luas 66 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 417/Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;
- e. Sertifikat Hak Milik No. 672/Kreo Selatan, Luas 84 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 418/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;
- f. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
- g. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah)
- h. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- i. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama

Halaman 153 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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

Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);

- j. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- k. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- l. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- m. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- n. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013

Halaman 154 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



- pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- o. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- p. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- q. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;

Menimbang, bahwa berhubung dengan itu, yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah benar Almarhum STEVANUS SUNARYO yang dalam hal ini digantikan kedudukannya oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I ?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Almarhum STEVANUS SUNARYO tersebut sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;



Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-15;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu alat bukti surat P-14 Foto copy Surat tertanggal Maret 2013 dari kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Almarhum STEVANUS SUNARYO, perihal Pengakhiran Perjnjian Akta No. 10 tanggal 22 Maret 2010 dan P-15 foto copy Hasil audit Proyek pembangunan dan pengelolaan Ruko D'Basco terhadap laporan Keuangan Tahun yang berakhir tanggal 30 Agustus 2013 dan Laporan Akuntan Independen oleh Akuntan Publik Achmad Rasyid Hisbullah & Jerry, tertanggal 26 September 2013 ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-29 c;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T.I.II,III – 1a berupa Foto copy perhitungan Rugi / Laba Ruko Ciledug, T.I.II,III – 1b, Foto copy Analisa harga jual Ruko, T.I.II,III – 1c , Foto copy Rencana anggaran Biaya Ruko, T.I.II,III – 1d, Foto copy Cash flow Ruko Ciledug, T.I.II,III – 2, Foto copy Perjanjian Kerjasama Nomor 10 Tanggal 22 – 03 – 2010, T.I.II,III – 3, Foto copy Surat Kuasa untuk menjual Nomor 11 tanggal 22 maret 2010, T.I.II,III – 4, Foto copy Tanda Serah terima 5 September Hak Milik (SHM) dari Pengkuat kepada almarhum, T.I.II,III – 5, Foto copy Surat Kuasa menjual No. 04 tanggal 4 Agustus 2011, T.I.II,III – 6, Foto copy Neraca rugi/Laba proyek D'Basco per 17-09-2011, T.I.II,III – 7, Foto copy Laporan rugi /Lab tertanggal 20 Februari 2013, T.I.II,III – 8, Foto copy Laporan neraca rugi/Laba tertanggal 1 Maret 2013 T.I.II,III – 9a, Foto copy Neraca rugi Laba Proyek Ruko D/Basco per 1 juli 2013, T.I.II,III – 9b, Foto copy Neraca rugi Laba Proyek Ruko D/Basco per 20 Agustus 2013, T.I.II,III – 10, Foto copy Daftar harga Ruko D'Basco, T.I.II,III – 11, Foto copy Rekapitulasi Rencana anggaran bauan pekerjaan Pasang partisi Ruko No. 4, T.I.II,III – 12, Foto copy Rekapitulasi Rencana anggaran Biaya Pekerjaan Tambahan Ruang Arsip, pemasangan / Pindahan AC dan pindahan Genset Listrik, Penambahan pemasangan Folding Gate Ruko No. 4, T.I.II,III – 13, Foto copy rincian penggantian Dinding Bata Ruko no. 4, T.I.II,III – 14, Foto copy Tanda Terima (kwitansi) No.001/SBS/Ruko-Cldg/ Termyn 1/III/2010, T.I.II,III – 15, Foto copy Daftar biaya

*Halaman 156 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



yang dikeluarkan per maret 2012, T.I.II,III – 16 : Foto copy Daftar harga Ruko No. 3, T.I.II,III –17a, Foto copy Tanda terima (kwitansi) no. 008/SBS/Kantor Cempaka Putih /Termyn 8/III.2013 tertanggal 20 Maret 2013 senilai Rp. 44.750.000, T.I.II,III – 17b : Foto copy Tanda terima (kwitansi) no. 009/SBS/Kantor Cempaka Putih /Termyn 9/III.2013 tertanggal 20 Maret 2013 senilai Rp. 33.252.000, T.I.II,III – 18 : Foto copy Kertas dengan kop. Surat Nureli, Notaris/PPAT berisi rincian biaya yang dibuat oleh Notaris tanggal 13 Mei 2013, T.I.II,III – 19a : Foto copy tanda terima I lembar Cek BCA a/n Stevanus sunaryo per tanggal 1 Agustus 2013, yang diterima oleh Maswan dan diberikan oleh aspari, T.I.II,III – 19b : Foto copy Cek BCA KCP Pondok Indah No. AP 656887, an stevanus Sunaryo dengan jumlah Rp. 51.370.000, T.I.II,III – 19c : Foto copy Aplikasi Sistem manajemen Informasi Objek Pajak a/n elias LL Tobing Drs., T.I.II,III – 20a : Foto copy Bukti Penerimaan Pajak, PPh final, Pengalihan hak tanah/bangunan, a/n Drs. Elias L tobing, sebesar Rp. 14.050.000 dibayar di BNI Cab. Tangerang, T.I.II,III – 20b : Foto copy Bukti Pembayaran PPh atas penjualan tanah SHM No. 678/Kreo Selatan sebesar Rp. 14.050.000 ,T.I.II,III – 20c : Foto copy Bukti Penerimaan Pajak, PPh final, Pengalihan hak tanah/bangunan, a/n Drs. Elias L tobing, sebesar Rp. 51.500.000 dibayar di BNI Cab. Tangerang, T.I.II,III – 20d : Foto copy Bukti Penerimaan Pajak, PPh final, Pengalihan hak tanah/bangunan, a/n Drs. Elias L tobing, sebesar Rp. 17.650.000 dibayar di BNI Cab. Tangerang, T.I.II,III – 20e ; Foto copy Penerimaan Pajak, PPh Pengalihan hak tanah/Bangunan, a/n Drs. Elias L. Tobing sebesar 17.650.000 dibayar di BNI Cab. Tangerang, T.I.II,III – 20f : Foto copy Penerimaan Pajak, PPh Pengalihan hak tanah/Bangunan, a/n Drs. Elias L. Tobing sebesar 11.950.000 dibayar di BNI Cab. Tangerang, T.I.II,III - 20g; Foto copy Bukti Penerimaan Pajak, PPh Pengalihan hak tanah/Bangunan, a/n Drs. Elias L. Tobing sebesar 13.650.000 dibayar di BNI Cab. Tangerang, T.I.II,III – 20h : Foto copy Penerimaan Pajak, PPh Pengalihan hak tanah/Bangunan, a/n Drs. Elias L. Tobing sebesar 11.550.000 dibayar di BNI Cab. Tangerang, T.I.II,III – 21a : Foto copy pemberitahuan Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (SDTPD-BPHTB) a/n Onggo Wicaksono, untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat SHM No. 678/Kreo Selatan, seluas 74 m2 jumlah yang disetor Rp. 11.050.000, T.I.II,III – 21b : Foto copy pemberitahuan Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (SDTPD-BPHTB) a/n Onggo Wicaksono, untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat SHM No. 675/Kreo Selatan, seluas 77 m2 jumlah yang disetor Rp. 11.600.000, T.I.II,III – 21c : Foto copy pemberitahuan Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (SDTPD-BPHTB) a/n

*Halaman 157 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Onggo Wicaksono, untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat SHM No. 674/Kreo Selatan, seluas 112 m2 jumlah yang disetor Rp. 18.250.000, T.I.II,III – 21d : Foto copy pemberitahuan Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (SDTPD-BPHTB) a/n Onggo Wicaksono, untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat SHM No. 673/Kreo Selatan, seluas 122 m2 jumlah yang disetor Rp. 48.500.000, T.I.II,III – 21e : Foto copy pemberitahuan Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (SDTPD-BPHTB) a/n Onggo Wicaksono, untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat SHM No. 817/Kreo Selatan, seluas 93 m2 jumlah yang disetor Rp. 14.650.000, T.I.II,III – 21f : Foto copy pemberitahuan Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (SDTPD-BPHTB) a/n Onggo Wicaksono, untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat SHM No. 812/Kreo Selatan, seluas 63 m2 jumlah yang disetor Rp. 8.950.000 T.I.II,III – 21g : Foto copy pemberitahuan Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (SDTPD-BPHTB) a/n Onggo Wicaksono, untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat SHM No. 814/Kreo Selatan, seluas 72 m2 jumlah yang disetor Rp. 10.650.000, T.I.II,III – 21h : Foto copy pemberitahuan Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (SDTPD-BPHTB) a/n Onggo Wicaksono, untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat SHM No. 814/Kreo Selatan, seluas 61 m2 jumlah yang disetor Rp. 8.550.000, T.I.II,III – 21i : Foto copy pemberitahuan Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (SDTPD-BPHTB) a/n Onggo Wicaksono, untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat SHM No. 815/Kreo Selatan, seluas 105 m2 jumlah yang disetor Rp. 16.950.000 ; T.I.II,III – 21j : Foto copy pemberitahuan Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (SDTPD-BPHTB) a/n Onggo Wicaksono, untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat SHM No. 816/Kreo Selatan, seluas 114 m2 jumlah yang disetor Rp. 18.650.000, T.I.II,III – 21k ; Foto copy pemberitahuan Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (SDTPD-BPHTB) a/n Onggo Wicaksono, untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat SHM No. 668/Kreo Selatan, seluas 74 m2 jumlah yang disetor Rp. 11.050.000 ; T.I.II,III – 21 1: Foto copy pemberitahuan Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan (SDTPD-BPHTB) a/n Onggo Wicaksono, untuk pembayaran pembelian tanah sertifikat SHM No. 677/Kreo Selatan, seluas 75 m2 jumlah yang disetor Rp. 11.250.000 , T.I.II,III – 22 : Foto copy Tanda terima penyerahan 5 order bon proyek D'Basco, dengan jumlah bon 954 lembar, total nilai Rp. 5.523.431.068, T.I.II,III – 23 : Foto copy pengajuan Biaya pengecutan ualgn ruko No. 4 , T.I.II,III – 24 : Foto copy Surat Persetujuan KYG atas nama PT. Sun Banguna Sentoso proyek Ruko D'Basco, T.I.II,III – 25 : Foto copy

Halaman 158 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



Rekapitulasi pembayaran kepada Elias L. Tobing, T.I, II, III – 26 foto copy Surat tanggapan dari Almarhum Stevanus Sunaryo kepada Sdr. Sofyansory, SH. TI,II,III – 27a foto copy perjanjian pengikatan jual Beli Ruko D'Basco No. 003/RDB/PPJB/Kav-1/type 203-99/VII/2012, TI,II,III – 27 b, foto copy Surat setoran Pajak (SSP), TI,II,III – 27 c, foto copy Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), TI,II,III – 28a, foto copy Surat perjanjian pengikatan Jual Beli Ruko D'Basco No. 001/RDB/PPJB/Kav-2/Type 170-68/XII/2011, TI,II,III- 28 b, foto copy Surat Setoran Pajak , TI,II,III – 28 c, foto copy Akta Jual Beli no. 54/2013 , TI,II,III – 29 a, foto copy Surat Tanda Terima No. 008/SBS/Ruko C'Basco/Pemb.8/X/2013 , TI,II,III- 29 b,foto copy Jadwal rencana pelunasan pembayaran ruko D'Basco senilai 2.674.017.000 , TI,II,III- 29 c, foto copy Cek BCA No. AP 656885, tanggal 4 juli 2013 dan Cek BCA No. AP 656688 tanggal 17 Oktober 2013,

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-14 dan P-15 membuktikan tentang perbuatan Tergugat I, II,III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah ingkar janji (wanprestasi) karena dalam teori hukum perjanjian ditentukan bahwa wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dapat berupa 4 (empat) macam yaitu :

1. Tidak terlaksana isi perjanjian
2. Melaksanakan perjanjian, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan
3. Terlambat melaksanakan isi perjanjian
4. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya (vide Subekti Hukum perjanjian, Cetakan ke VIII PT. Intermas )

Berdasarkan bukti surat P – 14, P – 15 tersebut jelas para Tergugat / Para Penggugat Konvensi melaksanakan isi perjanjian tetapi tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan dan dalil Para Tergugat / Para Penggugat Konvensi bukan tidak dilaksanakannya pembangunan ruko akibat dari hambatan yang dibuat oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat dibuktikan dan jika benar ada diperjanjikan hal – hal baru seharusnya dibuat dalam perubahan perjanjian, sedangkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I,II,III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat mematahkan akurasi dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitem angka 2 dan angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitem angka 4 Penggugat Konvensi/Para Tergugat rekonvensi menuntut supaya Pengadilan Negeri Tangerang memerintahkan kepada Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sejak putusan perkara aquo diucapkan untuk mengembalikan/menyerahkan kepada Penggugat, tanah yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, dahulu terdiri atas 5 (lima) Sertifikat Hak Milik yakni terdiri dari: SHM No. 2104/Kreo, SHM No. 1423/Kreo, SHM No. 1728/Kreo, SHM No. 2053/Kreo, SHM No. 2119/Kreo, sekarang telah dipecah menjadi bagian-bagian Sertifikat-Sertifikat Hak Milik, antara lain sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
- c. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
- d. Sertifikat Hak Milik No. 671/Kreo Selatan, Luas 66 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 417/Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama

Halaman 160 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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

Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;

- e. Sertifikat Hak Milik No. 672/Kreo Selatan, Luas 84 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 418/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;
- f. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
- g. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- h. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- i. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- j. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan

Halaman 161 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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

- TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- k. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- l. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- m. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- n. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- o. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);

Halaman 162 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



- p. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- q. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut dapat dipertimbangkan bahwa sebagai implikasi dari dinyatakan Tergugat I,II,III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kerja sama dalam membangun ruko sebagaimana telah dipaparkan di atas, maka segala transaksi atas objek sengketa tersebut dinilai tidak mempunyai nilai mengikat, dan dalam hal ini Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan itikad baik dalam transaksi dimaksud sebagaimana didalilkan oleh dalam hal ini guna mendukung dalilnya tersebut Turut Tergugat III Konvensi mengajukan bukti surat TT.III-1A berupa Foto copy Akte Jual Beli No. 2272/2012 tanggal 28 Desember 2012, yang dibuat oleh PPAT Turut Tergugat VIII (Slamet Suryono hadi sumiharta, SH.) dan TT.III – 1B Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 818/Kreo Selatan, surat ukur No. 546/Kreo Selatan /2012 tanggal 13 maret 2012, seluas 45 m2 yang dibuat oleh Turut Tergugat IX (kantor pertanahan Kota Tangerang) ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV Konvensi mengajukan bukti surat TT.IV- 1 A. berupa foto copy Akta Jual beli No. 153/2012 tanggal 11 Oktober 2012 yang dibuat oleh PPAT Turut Tergugat VI (Carsuandy, SH.), TT.IV.1B foto copy Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Surat ukur No. 415/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 seluas 99 M2 yang dibuat oleh Turut Tergugat IX (Kantor Pertanahan Kota Tangerang (Asli ada pada Turut Tergugat XIII/BCA , TT.IV- 1 C foto copy Tanda Terima dokumen No. 2065 JAM/BLD/2012 tanggal 28 Nopember 2012 dari Turut Tergugat XIII (BCA) kepada Turut Tergugat IV;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V Konvensi mengajukan bukti surat TT.V- 1 A berupa foto copy akte Jual Beli No. 54/2013 tanggal 27 Maret 2013, yang dibuat oleh PPAT Turut Tergugat VII (Linawaty, SH.) dan TT.V.1B foto copy Sertifikat Hak Milik No. 670/Kreo Selatan, Surat Ukur No. 416/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 seluas 68 M2, yang dibuat oleh Turut Tergugat IX (Kantor pertanahan Kota Tangerang) ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat XIII mengajukan bukti surat TT.XIII-1 berupa foto copy Akta Perjanjian Kredit No. 04, tanggal 05 Desember 2012, TT. XIII-2 foto copy perubahan Perjanjian Kredit No. 5469/PPK/BLD/2013 tanggal 19 Nopember 2013 , TT.XIII-3 foto copy perubahan perjanjian kredit No. 6564/PPK/SLK/2014 tanggal 1 Desember 2014 , TT.XIII – 4 foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 9220/2012 tanggal 26 Desember 2012 dan APHT no. 1005/2012 tanggal 5 Desember 2012, TT.XIII-5 foto copy akta Jual beli No. 153/2012 tanggal 11 Oktober 2012 (dibuat dihadapan Notaris & PPAT Bapak Carsuandy, SH. ) , TT.XIII-6 foto copy Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, tanggal 25 Januari 2011 ;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi ditentukan bahwa *Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum* ( Putusan MARI Nomor 3201K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 Jo. Putusan MARI Nomor 1230K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 ), namun dalam yurisprudensi dimaksud tidak ditentukan bentuk perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik tersebut, sedangkan dalam Pasal 1240 BW ditentukan bahwa si berpiutang berhak menuntut akan penghapusan segala sesuatu yang telah dibuat berlawanan dengan perikatan dan bolehlah ia minta supaya dikuasakan oleh hakim untuk menyuruh menghapuskan segala sesuatu yang telah dibuat tadi atas biaya siberutang dengan tan mengurangi hak menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga jika ada alasan untuk itu;

Menimbang, bahwa bertolak dari hal tersebut Majelis Hakim merujuk pada Pasal 1492 BW yang menentukan bahwa meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada janji tentang penanggungan namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada pihak ketiga atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan terhadap pembeli beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak menentukan

Halaman 164 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



prestasi dalam perjanjian jual beli maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 BW.

Menimbang, bahwa bertolak dari uraian pertimbangan tersebut, maka petitum angka 4 dari gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonvensi beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan tetapi guna menghindari adanya salah penafsiran terhadap petitum ke-4 tersebut, maka dengan berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 140K/Sip/1971 tanggal 12 Desember 1972, petitum tersebut harus diperbaiki redaksinya dengan menghilangkan kalimat "...sejak putusan perkara aquo diucapkan ...." sehingga menjadi berbunyi "Memerintahkan kepada Para Tergugat mengembalikan/menyerahkan kepada Penggugat, tanah yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, dahulu terdiri atas 5 (lima) Sertifikat Hak Milik yakni terdiri dari: SHM No. 2104/Kreo, SHM No. 1423/Kreo, SHM No. 1728/Kreo, SHM No. 2053/Kreo, SHM No. 2119/Kreo, sekarang telah dipecah menjadi bagian-bagian Sertifikat-Sertifikat Hak Milik, ....." karena petitum angka 6 sangat terkait dengan petitum angka 4 tersebut, maka petitum 6 gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi juga dinyatakan beralasan hukum sehingga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 dari gugatan Konvensi yang menuntut Memerintahkan Para Tergugat untuk secara tanggung renteng secara seketika dan sekaligus sejak putusan perkara aquo diucapkan untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat atas kerugian-kerugian yang telah dialami oleh Penggugat, yang hingga gugatan ini diajukan Penggugat kerugian-kerugian yang diderita Penggugat adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian karena Penggugat telah kehilangan atas tanah-tanahnya (luas tanah yang diperjanjikan dikalikan dengan harga tanah per meter [ersegi harga pasar sekarang) adalah sebagai berikut:  $2045 \text{ m}^2$  (luas tanah) X Rp. 10.000.000,- = Rp.20.450.000.000,- (dua puluh milyar empat ratus lima puluh juta Rupiah).
- b. Penggugat juga memohon kepada majelis hakim agar Para Tergugat juga dihukum untuk membayar laba/ keuntungan yang seharusnya Penggugat peroleh sebagaimana bunga bank yang berlaku saat ini yaitu 12% (duabelas persen) per tahun, terhitung sejak Perjanjian Kerjasama ditandatangani hingga saat gugatan ini didaftarkan (62 bulan atau 5 tahun 2 bulan, total 5 tahun 2 bulan X 12% = 62%) = 62% X Rp. 20.450.000.000,- = Rp. 12.679.000.000,- (dua belas milyar enam ratus tujuh puluh sembilan

Halaman 165 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta Rupiah). Sehingga total kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp. 33.129.000.000,- (tiga puluh tiga milyar seratus dua puluh sembilan juta Rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, ternyata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang telah dideritanya, sehingga gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada petitem angka 5 gugatan Konvensi dinilai tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitem gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi angka 7 menuntut supaya Pengadilan Negeri Tangerang Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Revindicatoir) yang diletakkan atas bidang-bidang tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Kota Tangerang, yang saat ini berada dalam penguasaan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat X yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV;
- c. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
- d. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT

Halaman 166 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



- VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
- e. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II;
- f. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- g. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- h. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- i. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- j. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- k. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT



Il berdasarkan AJB 153/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;

- I. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- m. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- n. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI;
- o. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;

Menimbang, bahwa dalam buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, Mahkamah Agung RI, 1998, halaman 122 disebutkan bahwa salah satu syarat melaksanakan sita conservatoir adalah harus ada sangka yang beralasan, bahwa Tergugat sedang berdaya upaya mengalihkan untuk menghindari gugatan Penggugat tetapi permohonan dalam tindakan pendahuluan in casu tidak disertai adanya syarat dimaksud oleh karena itu tuntutan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan hukum sehingga tuntutan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada petitum angka 7 patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 dari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menuntut supaya Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voorraad), Majelis Hakim berpedoman pada SEMA 06/1975



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 1 Desember 1975 yang ditegaskan lagi dengan SEMA 03/1978 tertanggal 1 April 1978 Mahkamah Agung minta kepada para hakim agar tidak menjatuhkan keputusan uitvoorbaar bij voorraad walaupun syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR (Pasal 191 ayat 1 Rbg) telah dipenuhi. Hanya dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan, keputusan demikian yang sangat eksepsional sifatnya dapat dijatuhkan sedangkan menurut penilaian Majelis Hakim, dalam perkara ini tidak ada keadaan untuk dapat dikabulkannya putusan serta merta sehingga gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada petitum angka 8 tersebut dinilai tidak berdasarkan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan slebihnya ;

## **DALAM REKONVENSİ :**

### **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa salah satu bagian dari gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi disebut sebagai Provisi, yang menyatakan bahwa dengan adanya pernyataan sebagaimana dalil gugatan Tergugat Rekonvensi yang tidak membolehkan menjual Ruko – ruko yang berada didepan, pinggir jalan telah mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sehingga menimbulkan kerugian nyata kepada Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Almarhum baik secara materiil maupun immateriil;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati tuntutan Provisi dari Penggugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan Provisi dari Para Penggugat Rekonvensi tersebut, tidak sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata yaitu yang dituntut adalah hal-hal yang dituntut dalam pokok perkara, pada hal dalam hukum acara perdata ditentukan bahwa untuk menjawab tuntutan provisionil dari suatu gugatan, pengadilan menjatuhkan putusan sela karena putusan provisionil adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan. (Vide Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm.185) dan dalam yurisprudensi ditentukan bahwa tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat pada hakekatnya untuk memperlancar jalannya persidangan, sehingga tuntutan ini

*Halaman 169 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



tidak diperkenankan mengenai atau berkaitan dengan pelaksanaan materi pokok perkara yang dituntut oleh Penggugat dalam petitum gugatannya, (Vide Putusan MARI tanggal 7 Mei 1973 Nomor: 1070 K/Sip/1972 Jo. Putusan MARI tanggal 5 Juli 1977 Nomor: 279 K/Sip/1976) dan berhubung dengan itu tuntutan provisi dalam perkara in casu tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah menuntut agar Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) sehingga harus dihukum untuk membayar kerugian nyata secara materiil kepada Para Penggugat Rekonvensi I, II, III sebesar Rp. 2.528.955.000,- (dua milyar lima ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah) maupun immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan tuntutan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tersebut Majelis Hakim menyitir kembali uraian pertimbangan pada gugat Konvensi di atas sepanjang terkait dengan gugat Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa alasan Para Penggugat Rekonvensi menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah adanya pernyataan sebagaimana dalil gugatan Tergugat Rekonvensi yang tidak membolehkan menjual Ruko – ruko yang berada didepan, pinggir jalan telah mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sehingga menimbulkan kerugian nyata kepada Para Penggugat Rekonvensi I, II, III/Almarhum baik secara materiil maupun immateriil;

Menimbang, bahwa merujuk pada pertimbangan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan tuntutan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berdasarkan fakta-fakta dan teori hukum yang dipergunakan dalam menganalisis fakta-fakta hukum dimaksud, terbukti bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi yang berimplikasi pada pembatalan perjanjian yang telah dibuatnya, dan para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan adanya

*Halaman 170 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



perjanjian menjual ruko yang berada didepan sehingga perbuatan demikian tidak dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 BW oleh karena itu gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi pada petitum angka 2 dan 3 dinilai tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum dari Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang merupakan pokok dari gugatan Rekonvensi, maka gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi pada petitum angka 3,4,5 yang sangat bergantung pada gugatan pokok tersebut, tidak perlu dipertimbangkan secara terperinci lagi dan sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa jika ditelusuri kembali uraian pertimbangan di atas, ternyata gugat rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa berdasarkan paparan pertimbangan di atas, ternyata bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, dan ditolak untuk selain dan selebihnya sedangkan gugatan rekonvensi ditolak untuk seluruhnya sehingga Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi serta Para Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **DALAM INTERVENSI**

##### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam intervensi dengan surat gugatan intervensi tanggal 23 Juni 2015 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI adalah Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang bergerak dibidang Perbankan dengan struktur pemegang saham yaitu sebanyak 99.937% sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan 0.063% sahamnya dimiliki oleh PD Pasar Jaya

*Halaman 171 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



sebagaimana Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank DKI No. 21 tanggal 21 Mei 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Ashoya Ratam, SH., M.Kn.

2. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI dalam menjalankan usahanya sebagaimana fungsi Bank pada umumnya salah satunya adalah memberikan kredit.

Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI telah memberikan Kredit kepada Sdr. Ishak Rizal selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII dimana hal tersebut dapat dibuktikan sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 yang ditandatangani antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII yang dibuat oleh dan dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH.

3. Bahwa sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 07 Tanggal 11 Oktober 2013 tersebut di atas disebutkan "bahwa untuk keperluan pembelian Ruko Baru, TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII memohon fasilitas kredit dari PENGGUGAT INTERVENSI, dan oleh karenanya PENGGUGAT INTERVENSI telah menyetujui untuk memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Monas kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII dalam bentuk pinjaman uang sejumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 132 (seratus tiga puluh dua) bulan yang akan dipergunakan untuk pembelian Rumah Toko (Ruko) Baru yang terletak di Ruko D'Basco Jl. HOS Cokroaminoto Kav. No. 5 RT 001/RW 005 Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang di atas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan tanggal 25 Januari 2011 Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 seluas 122 M2 atas nama ONGGO WICAKSONO, ST."

4. Bahwa selain ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 tersebut di atas, pada tanggal 11 Oktober 2013 juga ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII dengan PENGGUGAT INTERVENSI No. 06 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., serta ditandatangani pula Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No. 08 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH.

5. Bahwa selanjutnya, setelah ditandatanganinya Akta PPJB No. 06 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., telah ditandatangani Akta Jual Beli antara Turut Tergugat Intervensi XIII dengan Turut Tergugat Intervensi V pada tanggal 14

Halaman 172 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



November 2013 sebagaimana Akta Jual Beli No.220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Lutfi Burhan, SH., selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV.

6. Bahwa setelah dilakukan jual beli antara TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI V, oleh karenanya SHM No. 673/ Kreo Selatan yang semula adalah milik Onggo Wicaksono telah dibalik nama menjadi milik ISHAK RIZAL pada tanggal 10 Desember 2013.
7. Bahwa terkait SKMHT No. 08 tanggal 11 Oktober 2013 yang pada saat ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII masih atas nama Onggo Wicaksono, maka setelah proses balik nama menjadi Ishak Rizal telah selesai, proses selanjutnya adalah diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 03/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lutfi Burhan, SH., selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV.

Bahwa proses pembuatan SKMHT menjadi APHT tersebut diatas, telah sesuai dengan pasal 15 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Terkait Atas Tanah yang berbunyi :

*“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan”.*

8. Bahwa setelah proses APHT selesai maka proses selanjutnya adalah Pendaftaran Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik No. 673/Kreo atas nama Ishak Rizal, namun hal tersebut tidak dapat dilakukan karena Sertipikat Hak Milik tersebut sedang dalam proses gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Register Perkara No. 145/Pdt.G/2014/PN.Tng yang diajukan oleh Tergugat Intervensi pada tanggal 11 Maret 2014, hal tersebut sesuai dengan Surat Kantor Pertanahan Kota Tangerang selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII No. 2308/600.13-36.71/IV/2014 perihal Proses Hak Tanggungan Atas Nama Ishak Rizal.
9. Bahwa perkara No. 145/Pdt.G/2014/PN.Tng diajukan oleh Tergugat Intervensi pada tanggal 11 Maret 2014, perkara tersebut telah di putus Pengadilan Negeri tangerang pada tanggal 23 Juni 2015 dengan putusan “ MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT SELURUHNYA “ , dan sekarang TERGUGAT INTERVENSI mengajukan gugatan kembali pada tanggal 23 Juni 2015 dalam perkara ini.
10. Bahwa oleh karena PENGGUGAT INTERVENSI telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Monas kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII dalam bentuk pinjaman uang sejumlah Rp.

Halaman 173 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 132 (seratus tiga puluh dua) bulan yang akan dipergunakan untuk pembelian Rumah Toko (Ruko) Baru yang terletak di Ruko D'Basco Jl. HOS Cokroaminoto Kav. No. 5 RT 001/RW 005 Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang di atas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan tanggal 25 Januari 2011 Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 seluas 122 M2 atas nama ONGGO WICAKSONO, ST., dimana saat ini obyek kredit tersebut telah menjadi obyek Gugatan dalam perkara No. 373/Pdt.G/2015/PN.Tng yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI di Pengadilan Negeri Tangerang, maka dengan demikian PENGGUGAT INTERVENSI memiliki kepentingan terhadap salah satu objek yang disengketakan dalam perkara No. 373/Pdt.G/2015/PN.Tng di Pengadilan Negeri Tangerang yaitu SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal dan saat ini dalam kondisi terblokir, sehingga tidak dapat di bebankan Hak Tanggungan (HT).

11. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI mempunyai kepentingan yang sama dengan kepentingan hukum TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII terhadap objek gugatan (SHM No. 673/Kreo Selatan), karena dalam hal ini PENGGUGAT INTERVENSI adalah kreditur yang telah memberikan dana kredit/fasilitas kredit kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII untuk membeli Rumah Toko (Ruko) Baru yang terletak di Ruko D'Basco Jl. HOS Cokroaminoto Kav. No. 5 RT 001/RW 005 Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang di atas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan, sedangkan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII adalah debitur yang telah menerima dana kredit dari PENGGUGAT INTERVENSI untuk membeli Ruko dimaksud.
12. Bahwa dengan telah dibeli dan dibayarkannya Rumah Toko (Ruko) Baru yang terletak di Ruko D'Basco Jl. HOS Cokroaminoto Kav. No. 5 RT 001/RW 005 Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang di atas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan oleh TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII, secara hukum SHM No. 673/Kreo Selatan beserta bangunan yang berdiri di atasnya seharusnya telah menjadi hak milik TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII apalagi TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII telah mengeluarkan tanda bukti kepemilikan atas nama TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII dan sudah seharusnya pula atas pemberian fasilitas kredit oleh PENGGUGAT INTERVENSI kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII guna menjamin kepastian pembayaran kredit, SHM No. 673/Kreo Selatan

*Halaman 174 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



tersebut telah diserahkan kepada PENGGUGAT INTERVENSI untuk dijadikan jaminan kredit.

Bahwa secara hukum sudah seharusnya PENGGUGAT INTERVENSI diberikan hak untuk memasang hak tanggungan, namun sampai dengan saat ini tidak bisa dilakukan pembebanan hak tanggungan dimaksud dikarenakan telah diblokir oleh TERGUGAT INTERVENSI.

Bahwa dengan diblokirnya SHM No. 673/Kreo Selatan tersebut, PENGGUGAT INTERVENSI tidak memiliki kepastian hukum dan merasa telah dirugikan kepentingannya serta haknya apalagi kerugian PENGGUGAT INTERVENSI juga merupakan kerugian negara sedangkan PENGGUGAT INTERVENSI merupakan BUMD yang sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan PD Pasar Jaya, oleh karenanya aset PEMOHON INTERVENSI termasuk didalamnya dana dalam bentuk pemberian kredit kepada pihak ketiga dapat dikategorikan sebagai aset negara. Bahwa aset negara sesuai ketentuan yang diatur dalam **Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 Tentang Pembendaharaan Negara yang berbunyi** : ***“Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap: a) uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga; b) uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah; c) barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga; d) barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintah”***.

13. Bahwa berdasarkan angka 11 dan 12 tersebut di atas, oleh karenanya gugatan intervensi yang diajukan oleh PENGGUGAT INTERVENSI merupakan inherent *voeging* dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII.
14. Bahwa tindakan yang dilakukan PENGGUGAT INTERVENSI dalam proses pemberian kredit telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, dimana setelah PENGGUGAT INTERVENSI menerima permohonan kredit dari TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII dan sebelum PENGGUGAT INTERVENSI memberikan persetujuan kredit serta mencairkan kredit, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan atas seluruh dokumen yang diperlukan termasuk pengecekan ke obyek sengketa, pengecekan ke TURUT TERGUGAT INTERVENSI XV dan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII yang pengecekannya dilakukan oleh PENGGUGAT INTERVENSI bersama Notaris.

Halaman 175 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



15. Bahwa oleh karena PENGGUGAT INTERVENSI telah melakukan proses pemberian kredit yang dimulai dengan pengecekan seluruh dokumen terkait, ditandatanganinya Perjanjian Kredit hingga terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dan ketentuan hukum yang berlaku serta melibatkan pula instansi resmi, maka dalam hal ini PENGGUGAT INTERVENSI dan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII merupakan pihak-pihak yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum.
16. Bahwa untuk menjamin agar gugatan intervensi yang diajukan oleh PENGGUGAT INTERVENSI ini kelak tidak sia-sia serta untuk menjamin kepastian hukum PENGGUGAT INTERVENSI yang telah memberikan kredit namun tidak memiliki jaminan hukum atas obyek kredit, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk sudilah kiranya memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII agar membuka blokir yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI serta memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT INTERVENSI melalui TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV dan Izzat Chanun Sukowijono, SH., selaku Notaris/PPAT yang ditunjuk untuk mengurus kepentingan hukum PENGGUGAT INTERVENSI.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, PENGGUGAT INTERVENSI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara perdata No. 373/Pdt.G/2015/PN.Tng tanggal 23 Juni 2015 untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan blokir yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI terhadap objek sengketa SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal tidak beralasan hukum, tidak sah dan tidak berhak;
2. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII (Kantor Pertanahan Kota Tangerang Banten) untuk membuka blokir SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal yang dimohonkan oleh TERGUGAT INTERVENSI;
3. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII (Kantor Pertanahan Kota Tangerang Banten) untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT INTERVENSI melalui Notaris/PPAT Izzat Chanun Sukowijono, SH., cq. TURUT TERGUGAT

*Halaman 176 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



INTERVENSI XIV.

TERHADAP GUGATAN ASAL :

1. Menolak gugatan asal dari TERGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya atau setidaknya menolak gugatan dari TERGUGAT INTERVENSI, terkait dengan kepentingan TURUT TERGUGAT XIII.

DALAM INTERVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI adalah pihak yang berkepentingan dalam perkara Gugatan No. 373/Pdt.G/2015/PN.Tng sebagai pihak yang menyertai serta membela kepentingan TURUT TERGUGAT XIII (*voeing*);
3. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pihak yang beritikad baik berdasarkan proses pemberian kredit yang telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dan ketentuan hukum yang berlaku serta melibatkan instansi resmi.
4. Menyatakan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII merupakan pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 yang ditandatangani antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH.;
6. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Turut TERGUGAT Intervensi XIII dengan PENGGUGAT Intervensi No. 06 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., serta Akta Jual Beli No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Lutfi Burhan, SH., selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV;
7. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No. 08 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., serta Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 03/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lutfi Burhan, SH., selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV;
8. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum peralihan hak SHM No.

*Halaman 177 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

673/Kreo Selatan menjadi atas nama Sdr. Ishak Rizal selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII;

## DALAM GUGATAN ASAL DAN GUGATAN INTERVENSI :

1. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI semula PENGGUGAT asal untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Penggugat/Tergugat Intervensi memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI menolak dengan tegas seluruh dalil Permohonan PENGGUGAT INTERVENSI, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT INTERVENSI;
2. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI tidak keberatan apabila PENGGUGAT INTERVENSI menggabungkan diri (*Voeging*) guna menyertai Sdr. ISHAK RIZAL selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII dalam Perkara No. 373/Pdt.G/2015/PN.Tng., di Pengadilan Negeri Tangerang, sepanjang untuk membela kepentingan PENGGUGAT INTERVENSI terhadap TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII menyangkut pembenian dana kredit/fasilitas kredit oleh PENGGUGAT INTERVENSI selaku Kreditur kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII selaku Debitur untuk membeli Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto Kay. No. 5 RT. 001/ RW. 005, Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang diatas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan;
3. Bahwa TERGUGAT INTERVENSI menolak permohonan PENGGUGAT INTERVENSI pada Poin 16 Permohonan Intervensi yang memohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII agar membuka blokir yang diajukan TERGUGAT INTERVENSI serta memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT INTERVENSI melalui TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV dan Izzat Chanun Sukowijono, SH., selaku Notaris/PPAT. Permohonan ini menurut TERGUGAT INTERVENSI terkesan mengada-ada dan terlalu dipaksakan karena permohonan dimaksud seharusnya diajukan pada saat proses pemeriksaan

Halaman 178 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara No. 3731Pdt.G/2015/PN.Tng. atas Gugatan TERGUGAT INTERVENSI, dimana PENGGUGAT INTERVENSI nantinya akan dibeni hak jawab untuk menanggapi gugatan TERGUGAT INTERVENSI tersebut.

Berdasarkan dalil-dalil serta dasar hukum sebagaimana TERGUGAT INTERVENSI uraikan diatas maka TERGUGAT INTERVENSI mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan PENGGUGAT INTERVENSI untuk sebagian;
2. Mengabulkan Permohonan PENGGUGAT INTERVENSI untuk ikut campur dalam perkara gugatan No. 373/Pdt.G/2015/PN.Tng sebagai pihak yang menyertai guna membela kepentingan PENGGUGAT INTERVENSI dan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII (*Voging*), sepanjang untuk membela kepentingan PENGGUGAT INTERVENSI terhadap TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII menyangkut pemberian dana kredit/fasilitas kredit oleh PENGGUGAT INTERVENSI selaku Kreditur kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII selaku Debitur untuk membeli Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto Kav. No. 5 RT. 001/RW. 005, Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang diatas Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan;
3. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pihak dalam perkara gugatan No. 373/Pdt.G/2015/PN.Tng., sebagai pihak yang menyertai guna membela kepentingan PENGGUGAT INTERVENSI dan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII (*Voging*);
4. Menetapkan biaya perkara akan diperhitungkan bersama-sama pokok perkara;
5. Menolak Permohonan PENGGUGAT INTERVENSI selain dan selebihnya. Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, maka TERGUGAT INTERVENSI mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Para Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi memberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **JAWABAN TURUT TERGUGAT INTERVENSI I, II, III**

Bahwa Para Turut Tergugat Intervensi I, II dan III secara tegas membenarkan seluruh pernyataan, keterangan, dalil/posita maupun permohonan/ petitum

*Halaman 179 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



Penggugat Intervensi sebagaimana disampaikan dalam Surat Gugatan Intervensi nomor : 373/Pdt.G/20 15/PN.Tng, tertanggal 23 Juni 2015 (selanjutnya disebut **Gugatan** Intervensi atau **Surat Gugatan** Intervensi). Untuk memberikan gambaran secara obyektif, maka Para Turut Tergugat Intervensi I, II dan III perlu menyampaikan kronologi peristiwa yang melatar belakangi perkara *in casu* sebagai berikut:

2. Bahwa Para Turut Tergugat Intervensi I, II dan III/Para Tergugat I, II dan III adalah ahli waris dan almarhum Bapak Stevanus Sunaryo ("**Almarhum**") yang meninggal pada tanggal 6 September 2016.
3. Bahwa sebelum melakukan kerjasama mi dengan Tergugat Intervensi, Almarhum sudah pernah melakukan kerjasama dan sukses untuk mendirikan rumah toko ("**Ruko**") di daerah Pamulang, Tangerang Selatan. Oleh karena kesuksesan tersebut, maka pada tahun 2010, Tergugat Intervensi/Penggugat, Drs. Elias Lumban Tobing meminta Almarhum untuk melakukan kerjasamanya kembali yaitu untuk mendirikan Ruko di atas tanah seluas 2.045 m<sup>2</sup> (dua ribu empat puluh lima meter persegi) milik Tergugat Intervensi/Penggugat yang terletak jalan H. O. S. Cokroaminoto No.52, Kreo Selatan, Kota Tangerang dan menjual kepada masyarakat. Tanah tersebut terdiri dan 5 (lima) sertifikat Hak Milk atas nama Tergugat Intervensi /Penggugat, yang terdiri dan;
  - SHM No. 2119/Kreo seluas 65 m<sup>2</sup> (enam puluh hima meter persegi) atas nama **Drs. Elias Tobing**;
  - SHM No. 1423/Kreo seluas 515 m<sup>2</sup> (lima ratus lima belas meter persegi) atas nama **Doctorandus Elias Lumban Tobing**;
  - SHM No. 1728/Kreo seluas 645 m<sup>2</sup> (enam ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama **Doctorandus Elias Lumban Tobing**;
  - SHM 2104/Kreo seluas 710 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sepuluh meter persegi) atas nama **Doctorandus Elias Lumban Tobing**;
  - SHM No. 2053/Kreo seluas 132 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama **Doctorandus Elias Lumban Tobing**.  
Ke 5 (lima) bidang tanah tersebut terletak di Propinsi Banten, Kodya Tangerang, Kecamatan Ciledug, Kelurahan Kreo;
4. Bahwa untuk pelaksanaan kerjasama tersebut, oleh dan antara Almarhum dengan Tergugat Intervensi, telah dibuatlah Perjanjian Kerjasama Nomor 10, tanggal 22 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Betty Supartini, S.H., Turut Tergugat Intervensi IV / Turut Tergugat I, Notaris di Depok (selanjutnya disebut "**Perjanjian 10**"). Dalam Perjanjian 10



tersebut, telah disepakati akan dilakukan kerjasama dengan cara Almarhum melakukan pengurusan perijinan, pembangunan ruko dan penjualan ruko diatas tanah miik Tergugat Intervensi/ Penggugat.

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Perjanjian 10, Pihak Pertama, Tergugat Intervensi/ Penggugat, memiliki kewajiban untuk menandatangani akta kuasa untuk menjual, oleh karenanya guna memenuhi ketentuan tersebut, Tergugat Intervensi telah memberikan kuasa kepada Almarhum selaku penerima kuasa untuk menjual atau dengan cara apapun memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas tanah miik Tergugat Intervensi/Penggugat sebagaimana ternyata dalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 11, tanggal 22 Maret 2010, yang dibuat dihadapan Betty Supartini, S.H., Turut Tergugat Intervensi IV/Turut Tergugat I selaku PPAT di Depok (selanjutnya disebut **"Kuasa 11"**).
6. Bahwa sebelum dilakukan pembangunan Ruko, maka ke 5 (lima) SHM atas nama Tergugat Intervensi / Penggugat kemudian oleh Almarhum dijadikan satu menjadi satu sertipikat induk SHM Nomor: 3436/Kreo, atas nama Tergugat Intervensi / Penggugat, dikarenakan adanya pemekaran wilayah di Kelurahan Kreo, Kecamatan Larangan untuk selanjutnya menjadi Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan. Guna memudahkan penjualan Ruko, selanjutnya SHM Nomor:3436/Kreo dipecah menjadi 11 (sebelas) sertipikat atas nama Tergugat Intervensi / Penggugat, yang terdiri dan:
  - SHM Nomor: 668/Kreo Selatan, seluas 74 m2 (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumbang Tobing;
  - SHM Nomor: 669/Kreo Selatan, seluas 99 m2 (sembilan puluh sembilan meter persegi), atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 670/Kreo Selatan, seluas 68 m2 (enam puluh delapan meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 671/Kreo Selatan, seluas 66 m2 (enam puluh enam meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 672/Kreo Selatan, seluas 84 m2 (delapan puluh empat meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 673/Kreo Selatan, seluas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 674/Kreo Selatan, seluas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 675/Kreo Selatan, seluas 77 m2 (tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;



- SHM Nomor: 676/Kreo Selatan, seluas 670 m2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Drs Effias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 677/Kreo Selatan, seluas 75 m2 (tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Drs. Ellias Lumban Tobing;
  - SHM Nomor: 678/Kreo Selatan, seluas 74 m2 (tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing.
7. Bahwa setelah SHM tersebut dipecah menjadi 11 (sebelas) sertipikat, Tergugat Intervensi / Penggugat selanjutnya memberikan kembali kuasa khusus kepada Almarhum guna bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Tergugat Intervensi / Penggugat, selaku Pemberi Kuasa dalam menjual atau dengan cara apapun memindahkan, menyerahkan, melepaskan hak atas 11 (sebelas) bidang tanah tersebut di atas dengan Kuasa Untuk Menjual Nomor: 4 tertanggal 4 Agustus 2011, yang dibuat dihadapan Betty Supartini, S.H., notaris di Depok (selanjutnya disebut **"Kuasa 4"**).
8. Bahwa selanjutnya sertipikat dengan SHM Nomor: 676/Kreo Selatan, seluas 670 m2 (enam ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing, dipecah kembali menjadi 7 (tujuh) bidang tanah yang bersertipikat hak milik pada tahun 2012, yang terdiri dan;
- \* SHM Nomor: 812/Kreo Selatan, seluas 63 m2 (enam puluh tiga meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - \* SHM Nomor: 813/Kreo Selatan, seluas 61 m2 (enam puluh satu meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - \* SHM Nomor: 814/Kreo Selatan, seluas 72 m2 (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - \* SHM Nomor: 815/Kreo Selatan, seluas 105 m2 (seratus lima meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - \* SHM Nomor: 816/Kreo Selatan, seluas 114 m2 (seratus empat belas meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - \* SHM Nomor: 817/Kreo Selatan, seluas 93 m2 (sembilan puluh tiga meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing;
  - \* SHM Nomor: 818/Kreo Selatan, seluas 45 m2 (empat puluh lima meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing.
8. bahwa dengan demikian kelima SHM tersebut selanjutnya telah dilakukan pemecahan menjadi 17 (tujuh belas) sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing/Tergugat Intervensi/ Penggugat;



9. bahwa dan 17 (tujuh belas) bidang tanah yang sudah bersertipikat hak miik tersebut, Almarhum telah membangun Ruko sebanyak 6 (enam) unit dan telah terjual sebanyak 4 (empat) unit. Salah satu Ruko yang terjual adalah Ruko nomor **5, SHM Nomor: 673/Kreo Selatan, seluas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Drs Ellias Lumban Tobing**, yang dibeli oleh Onggo Wicaksono, ST, Turut Tergugat Intervensi V / Turut Tergugat II berdasarkan Akte Jual Beli (AJB) Nomor:146/2013 tertanggal 1 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Carsuandy, S.H., Turut Tergugat Intervensi IX / Turut Tergugat VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang;
10. bahwa dan 6 (enam) Ruko yang telah dibangun tersebut, 4 (empat) Ruko diantaranya sudah terjual kepada antara lain;  
Ruko nomor 1, berdiri diatas tanah SHM No.669/Kreo Selatan, seluas 99 m2 (sembilan puluh sembilan meter persegi) telah dijual kepada Hutrina Mulya, Turut Tergugat Intervensi VII/Turut Tergugat IV:
  - \* Ruko nomor 2, berdiri diatas tanah SHM No.670/Kreo Selatan, seluas 68 m2 (enam puluh delapan meter persegi) telah dijual kepada Vera Novita, Thrut Tergugat Intervensi VIII/Turut Tergugat V;
  - \* Ruko nomor 5, berdiri diatas tanah SHM No.673/Kreo Selatan, seluas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) telah dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat Intervensi V/Turut Tergugat II;
  - \* Ruko nomor 6, berdiri diatas tanah SHM No.674/Kreo Selatan, seluas 112 m2 (seratus dua belas meter persegi) telah dijual kepada Onggo Wicaksono, Turut Tergugat Intervensi V/Turut Tergugat II;Sementara untuk Ruko No. nomor 3 dan Ruko No.4, berdiri diatas tanah SHM No.671/Kreo Selatan, seluas 66 m2 (enam puluh enam meter persegi) dan SHM No.672/Kreo Selatan, seluas 84 m2 (delapan puluh empat meter persegi)berada dalam penguasaan Tergugat Intervensi/Penggugat ;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa yang dimaksud dengan gugatan intervensi Voeging adalah masuknya pihak ketiga tersebut dalam proses perkara atau ikut campur tangan dalam perkara dalam bentuk tindakan memihak kepada salah satu pihak, boleh penggugat maupun tergugat (Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, Tahun 2006, halaman 882);

*Halaman 183 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



2. Bahwa dalam gugatan Intervensi Bank DIG telah mendalilkan telah melakukan pemberian kredit kepada Sdr. Ishak Rizal selaku Turut Tergugat Intervensi XIII, ketika Turut Tergugat Intervensi XIII melakukan pembelian 1 (satu) unit Ruko D Basco, yang terletak di Jl. HOS Cokroaminoto Kay. 5, RT 001/RW 005, Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, yang dibelinya dan Sdr. Onggo Wicaksono, S.T. Turut Tergugat Intervensi V;
3. Bahwa Turut Tergugat Intervensi I, II dan III tidak mengetahui adanya pemberian kredit oleh Penggugat Intervensi kepada Turut Tergugat Intervensi XIII, mengingat setelah dilakukan akta jual beli dihadapan PPAT antara Almarhum selaku kuasa dan Tergugat Intervensi/Penggugat dengan Sdr. Onggo Wicaksono, S.T. Turut Tergugat Intervensi V, maka selanjutnya SHM tersebut telah diproses balik nama menjadi atas nama Onggo Wicaksono, S.T. Turut Tergugat Intervensi V;
4. Bahwa oleh Sdr. Onggo Wicaksono, S.T. dijual kepada Tergugat Intervensi XIII, Turut Tergugat Intervensi I, II dan III tidak mengetahui transaksi tersebut, karena telah menjadi milik Onggo Wicaksono, S.T.

Sehubungan dengan permohonan dalam Gugatan Intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi, kami menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis

**Jawaban Turut Tergugat Intervensi VII semula Turut Tergugat IV asal, dan Turut Tergugat Intervensi VIII semula Turut Tergugat V asal :**

1. Bahwa Turut Tergugat Intervensi VII dan Turut Tergugat Intervensi VIII tidak keberatan terhadap penggabungan perkara (*voeging*) untuk membela kepentingannya terhadap Turut Tergugat Intervensi XIII / Turut Tergugat X Asal.
1. Bahwa ikut campurnya Penggugat Intervensi, karena Turut Tergugat Intervensi XIII mengajukan fasilitas kredit kepada Penggugat Intervensi, sebagaimana yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013, fasilitas mana dalam bentuk pinjaman uang sebesar Rp 1.700.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah).
2. Bahwa sebagai jaminan adalah sebuah Sertifikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan tanggal 25 Januari 2011 yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 seluas 122 m<sup>2</sup>, semula atas nama Turut Tergugat Intervensi V / Turut Tergugat II Asal, kemudian telah terjadi perbuatan hukum berupa pengalihan hak, sehingga Sertifikat Hak



Milik tersebut di atas menjadi atas nama Turut Tergugat Intervensi XIII / Turut Tergugat X Asal.

3. Bahwa Turut Tergugat Intervensi VII dan Turut Tergugat Intervensi VIII tidak mempunyai hubungan hukum ataupun kaitan hukum dengan Penggugat Intervensi maupun kepada Turut Tergugat Intervensi XIII, karena peminjaman fasilitas kredit tersebut diajukan antara Turut Tergugat Intervensi XIII semula Turut Tergugat X Asal dengan Penggugat Intervensi.
4. Bahwa ikut campurnya Penggugat Intervensi dalam perkara a quo adalah untuk membela kepentingan hukum kepada salah satu pihak yaitu Turut Tergugat Intervensi XIII, yang mendapatkan fasilitas kredit dan Penggugat Intervensi, sehingga wajar saja Penggugat Intervensi masuk sebagai penggabungan dalam perkara a quo.
5. Bahwa Penggugat Intervensi mempunyai kepentingan dalam perkara a quo, karena menyangkut masalah fasilitas kredit pemilikan rumah / KPR yang diajukan oleh Turut Tergugat Intervensi XIII, sehingga Penggugat Intervensi mempunyai kepentingan dalam membela hak dan kewajibannya sebagai Kreditur dalam memberikan fasilitas kredit yang sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hal - hal tersebut di atas, Turut.Tergugat Intervensi VII dan Turut Tergugat Intervensi VIII tidak keberatan adanya gugatan Penggugat Intervensi masuk dalam perkara No. 373/Pdt.G/2015/PN.TNG yang diajukan oleh Tergugat Intervensi semula Penggugat Asal, serta memohon kepada Majelis Hakim untuk menerima Penggugat Intervensi dalam perkara ini terhadap gugatan Penggugat Intervensi sebagai pihak yang ikut campur dalam mempertahankan kepentingannya terhadap salah satu pihak.

#### **JAWABAN TURUT TERGUGAT XIII SEMULA TURUT TERGUGAT X ASAL**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal adalah pengusaha bordir yang sengaja mencari tempat usaha sekaligus tempat tinggal (RUKO) dengan harapan mencari penghidupan yang lebih baik.

Bahwa sekitar bulan Agustus 2013, tertariklah TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal dan Istri TURUT TERGUGAT XIII semula TURUT TERGUGAT X asal dengan Ruko yang tedetak d Jl. HOS Cokroaminoto RT 001 RW 005 No. 5 Kreo Selatan, Batas, Tangerang.

*Halaman 185 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



2. Bahwa untuk membeli Ruko tersebut, TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal mengajukan pinjaman/kredit kepada PENGGUGAT INTERVENSI karena kebetulan Istri TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal sudah menjadi nasabah PENGGUGAT INTERVENSI.
3. Bahwa setelah dilakukan pengecekan terhadap surat-surat yang diajukan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal sebagaimana yang dipersyaratkan oleh PENGGUGAT INTERVENSI serta pengecekan surat atas Tanah dan Ruko tersebut oleh PENGGUGAT INTERVENSI dan oleh Notaris/PPAT yang ditugaskan oleh PENGGUGAT INTERVENSI, maka TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal disetujui mendapatkan fasilitas kredit dan PENGGUGAT INTERVENSI.
4. Bahwa setelah PENGGUGAT INTERVENSI menyetujui memberikan fasilitas kredit untuk membeli tanah dan ruko yang terletak di Jl. HOS Cokroaminoto Kav. 5 RT 001/RW 005 Kelurahan Kreo Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang di atas SHM No. 673/Kreo Selatan tanggal 25 Janua 2011 Surat Ukur No. 419/Kreo Seatan/2010 tanggal 23 Desember 2010 seluas 122 M2 atas nama Onggo Wicaksono, ST., maka tanggal 11 Oktober 2013, TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal menandatangani Pernjian Kredit dengan PENGGUGAT INTERVENSI sebagaimana Akta Peanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 yang ditandatangani antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., oleh karena itu adalah benar dalil PENGGUGAT INTERVENSI dalam gugatan Intervensi nya ada angka 2 yang menyebutkan "bahwa PENGGUGAT INTERVENSI telah memberikan kredit kepada Sdr. Ishak Rizal selaku TURUT TERGUGAT INTER VENSI XIII dimana hal tersebut dapat dibuktikan sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 yang ditandatangani antara PENGGUGAT INTER VENSI dengan TURUT TERGUGAT INTER VENSI XIII yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH."
5. Bahwa setelah menandatangani Akta Peanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013, TURUT TERGUGAT INTERVENSI XI semula TURUT TERGUGAT I asal juga menandatangani Akta Pernjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dengan PENGGUGAT INTERVENSI yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Izzat

Halaman 186 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



Chanun Sukowijonom SH., oleh karena itu adalah benar dalil PENGGUGAT INTERVENSI dalam gugatan Intervensinya oada angka 4 yang meyebutkan "bahwa selain ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 tersebut di atas, pada tan ggal 11 Oktober 2013 juga ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ant ara TURUT TERGUGAT INTER VENSI XIII den gan PENGGUGAT INTER VENSI No. 06 tanggal 11 Qktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH. serta ditandatangani pula Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No. 08 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowyono, SH."

6. Bahwa tanah dan ruko yang dibeli oieh TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal dan dana kredit/pinjaman dan PENGGUGAT INTERVENSI yang kemudian menjadi objek kredit telah diserahkan kepada PENGGUGAT INTERVENSI sebagai jaminan kredit hal mana hal tersebut telah diatur dalam pasal 8 Pernjian Kredit No. 07 Tanggal 11 Oktober 2013 yang menyebutkan *guna menjamin pembayaran kembali kredit oleh pihak pertama/debitur diserahkan kepada pihak kedua/bank jaminan berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 673/Kreo Selatan*
7. Bahwa setelah dilakukan jual beli antara TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI V semula TERGUGAT II asal, maka SHM No. 673/Kreo Selatan yang semula Tergugat II asal, maka SHM No. 673/Kreo Selatan yang semula WICAKSONO selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI V semula TERGUGAT II asal teiah dibalik nama menjadi ISHAK RIZAL selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal pada tanggal 10 Desember 2013.
8. Bahwa setelah proses penerbitan SKMHT selesai, proses selanjutnya adalah diterbitkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 03/2014 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Lutfi Burhari, SH., selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV semula TURUT TERGUGAT VI asal, oleh karena itu adalah benar dalil PENGGUGAT INTERVENSI dalam gugatan Intervensi nya ada angka 7 yang meyebutkan "proses selanjutnya adalah diterbitkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 03/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notans Lutfi Burhan, SH., selaku TURUT TURUT TERGUGATII."
9. Bahwa Pendaftaran Hak Tanggungan SHM No. 673/Kreo Selatan an. ISHAK RIZAL selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal tidak dapat dilakukan karena SHM tersebut

Halaman 187 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



sedang dalam proses gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri Tangerang dengan register perkara No. 373/Pdt.G12015/PN.Tng yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI semula PENGGUGAT asal. Hal tersebut sesuai dengan Surat Kantor Pertanahan Kota Tangerang selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII semula TERGUGAT INTERVENSI IX asal No. 2308/600.13-36.71/IV/2014 perihal Proses Hak Tanggungan Atas Nama Ishak Rizal. Oleh karena itu adalah benar dalil PENGGUGAT INTERVENSI dalam gugatan Intervensinya pada angka 10 yang menyebutkan “ Dimana saat ini obyek kredit tersebut telah menjadi obyek Gugatan dalam perkara No. 373/Pdt.G/2015/PN.Tng yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI di Pengadilan Negeri Tangerang, maka dengan demikian PENGGUGAT INTERVENSI memiliki kepentingan terhadap salah satu objek yang disengketakan dalam perkara No. 373/PdtG/2015/PN.Tng di Pengadilan Negeri Tangerang yaitu SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal dan saat ini dalam kondisi terblokir, sehingga tidak dapat di bebaskan Hak Tanggungan (HT). \

10. Bahwa sangatlah beralasan PENGGUGAT INTERVENSI dan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal memohon pada Majelis Hakim perkaraa *quo* untuk membuka blokir yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII semula TURUT TERGUGAT IX asal atas permintaan TERGUGAT INTERVENSI semula PENGGUGAT asal. Bahwa dengan diblokirya SHM No. 673/Kreo Selatan (objek kredit) dan kemudian objek kredit tersebut dimasukkan sebagai salah satu objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal dan PENGGUGAT INTERVENSI merasa tidak memiliki kepastian hukum dan merasa telah dirugikan kepentingan hukumnya.
11. Bahwa TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal hanyalah pembeli biasa dan telah mengikuti aturan hukum dan seluruh proses lazimnya orang membeli Ruko. Bahwa sejak awal sampai suratnya ganti nama ke nama TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal, TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal telah lewati seluruh prosedur dan melibatkan Instansi Resmi, oleh karenanya TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal merupakan pembeli yang beritikad baik



12. Bahwa sangatlah wajar dan beralasan apabila PENGGUGAT INTERVENSI saat ini mengajukan Gugatan Intervensi untuk membela kepentingan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal dan kepentingan PENGGUGAT INTERVENSI sendiri (*Voeding*) dikarenakan PENGGUGAT INTERVENSI memiliki keterkaitan hukum dengan obyek yang disengketakan mengingat obyek tersebut telah dibeli oleh TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal dan dana kredit PENGGUGAT INTERVENSI dan obyek tersebut telah diserahkan kepada PENGGUGAT INTERVENSI sebagai jaminan atas kredit yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 07 Tanggal 11 Oktober 2013 antara TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal dengan PENGGUGAT INTERVENSI.

Bahwa atas alasan-alasan di atas, untuk itu TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal memohon kepada Majelis Hakim perkara No. 373/Pdt.G/2014/PN.Tng berkenan untuk membenarkan putusan berupa:

1. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pihak yang menyertai guna membela kepentingan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal dalam perkara a *quo*.
2. Menerima dan mengabulkan Gugatan Intervensi yang diajukan oleh PENGGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya.
3. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Akta Jual Bell antara TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal dengan PENGGUGAT INTERVENSI No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Luffi Burhan, SH., selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV semula TURUT TERGUGAT XI asal.
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum SHM No. 673/Kreo Selatan menjadi atas nama TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT INTERVENSI X asal.
5. Menyatakan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal merupakan pembeli yang beritikad baik,
6. Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pihak yang beritikad baik berdasarkan proses pemberian kredit yang telah sesuai dengan Standar



Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dan ketentuan hukum yang berlaku serta melibatkan instansi resmi.

7. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Akta Pernjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII semula TURUT TERGUGAT X asal dengan PENGGUGAT INTERVENSI No. 06 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., serta Akta Jual Bell No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Lutfi Burhan, SH., selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV semula TURUT TERGUGAT XI asal.
8. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No. 08 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., serta Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 03/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lutfi Burhan, SH., selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV semula TURUT TERGUGAT XI asal.
9. Menyatakan blokir yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI semula PENGGUGAT asal terhadap objek sengketa SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal tidak sah dan tidak berhak.
10. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII semula TURUT TERGUGAT IX asal untuk membuka blokir SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal yang dimohonkan oleh TERGUGAT INTERVENSI semula PENGGUGAT asal.
11. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII semula TURUT TERGUGAT IX asal untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT INTERVENSI melalui Notaris/PPAT Izzat Chanun Sukowijono, SH., cq. TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV semula TURUT TERGUGAT XI asal.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan putusan sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan PT BANK DKI untuk menggabungkan diri pada gugat pokok tersebut di atas;
- Menangguhkan putusan perihal biaya perkara hingga putusan akhir;

Halaman 190 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan kepada pihak-pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara mereka;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatan intervensi tersebut, telah diajukan bukti surat sebagai berikut :

1. P I – 1 : Foto copy Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 tahun 1999 tentang perubahan Bentuk hukum Bank Pembangunan Daerah Khusus ibukota Jakarta dari perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseeroan Terbatas ( PT) Bank pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta ( foto copy dari foto copy)
2. P I – 2 : Foto copy perjanjian kredit Nomor 07 tanggal 11 Oktober 2013 sebesar rp. 1.700.000.000 ( satu milyar tujuh ratus juta rupiah ) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris izzat Chanun Sukowijono, SH. ( sesuai dengan asli)
3. P I – 3 : Foto copy pengikatan jual Beli dan kuasa nomor 06 tanggal 11 oktober 2013 antara Sdr. Onggo Wicaksono, ST selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI IV dengan Sdr. Ishak Rizal selaku Turut Tergugat Intervensi VIII yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris IZZat Chanun sukowojo, SH. ( foto copy dari foto copy)
4. P I – 4 : Foto copy akta Jual Beli Nomor : 220/2013 tanggal 14 nopember 2013 antara sdr, Onggo Wixasksono ST. selaku Turut Tergugat I/Turut Tergugat Intervensi IV dengan Sdr. Ishak Rizal selaku Turut tergugat V/Turut tergugat Intervensi VIII yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT LUTFI BURHAN SH. ( sesuai dengan asli )
5. P I – 5 : Foto copy Sertifikat Hak Milik (SH.) No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal ( foto copy dari foto copy)
6. P I – 6 : Foto copy Tanda terima penyerahan jaminan yang

Halaman 191 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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

ditandatangani oleh Sdr. Ishak rizal dan Karyawan PT.  
Bank DKI Cabang Permata Hijau ( foto copy dari tindasan)

7. P I – 7 : Foto copy Surat Kuasa membebaskan Hak tanggungan No. 01 tanggal 3 Januari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono SH. ( foto copy dari foto copy )
8. P I – 8 : Foto copy akta pemberian hak Tanggungan nomor 03/04 tanggal 8 januari 2014 yang dibaut oleh dan dihadapan Notaris /PPAT Lutfi Burhan SH. ( sesuai dengan asli)
9. P I – 9 ; Foto copy Surat kantor pertanahan Kota Tangerang provinsi Banten Kepada notaries Izzat Chanun Sukowijono, SH. dengan no. 2308/600.13-36.71/IV/2014 tanggal 18 April 2014 perihal proses Hak tanggungan atas nama Ishak Rizzal ( foto copy dari foto copy )
10. P I – 10 : Foto copy Sureat Notaris Izzat chanun Sukowijono, SH. kepada pemimpin Pt. Bank DKI Cabang Permata Hijau dengan No. 03/ICS/SKLN/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014 perihal Proses hak Tanggungan atas nama Ishak rizal kepada Pt. Bank DKI (sesuai dengan asli)
11. P I – 11 : Foto copy Putusan Sela pengadilan Negeri Tangerang No. 145/Pdt.G/2014/PN.tng. ( sesuai dengan asli)
12. P I – 12 : Foto copy Putusan pengadilan Negeri Tangerang No. 145/Pdt.G/2014/PN.Tng (sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa bukti – bukti dari Para Tergugat Kompensi sebagaimana dalam gugatan Konvensi dan Rekonvensi diatas dan dianggap telah dimuat dalam gugatan Intervensi ini

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

*Halaman 192 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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 akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa dalam gugatan intervensinya, Penggugat Intervensi menuntut provisi agar Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan blokir yang diajukan oleh TERGUGAT INTERVENSI terhadap objek sengketa SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal tidak beralasan hukum, tidak sah dan tidak berhak, dan memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII (Kantor Pertanahan Kota Tangerang Banten) untuk membuka blokir SHM No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal yang dimohonkan oleh TERGUGAT INTERVENSI, serta memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT INTERVENSI XII (Kantor Pertanahan Kota Tangerang Banten) untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT INTERVENSI melalui Notaris/PPAT Izzat Chanun Sukowijono, SH., cq.TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV.

Menimbang, bahwa mencermati tuntutan provisi dari Penggugat Intervensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi dari Penggugat Intervensi merupakan implikasi yuridis dari gugatan dalam perkara pokok dan tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari diajakannya tuntutan provisi yang pada hakekatnya untuk memperlancar jalannya persidangan, sehingga tuntutan ini tidak diperkenankan mengenai atau berkaitan dengan pelaksanaan materi pokok perkara yang dituntut oleh penggugat dalam petitem gugatannya, (Vide Putusan MARI tanggal 7 Mei 1973 Nomor: 1070 K/Sip/1972 Jo. Putusan MARI tanggal 5 Juli 1977 Nomor: 279 K/Sip/1976), berhubung dengan itu tuntutan Provisi dari Penggugat Intervensi patut dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM PROKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan intervensi yang pada pokoknya adalah mengenai tuntutan supaya Pengadilan Negeri Tangerang Menyatakan PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pihak yang beritikad baik berdasarkan proses pemberian kredit yang telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dan ketentuan hukum yang berlaku serta melibatkan instansi resmi, dan mohon supaya dinyatakan TURUT



TERGUGAT INTERVENSI XIII merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Kredit No. 07 tanggal 11 Oktober 2013 yang ditandatangani antara PENGGUGAT INTERVENSI dengan TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIII yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., serta memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Turut TERGUGAT Intervensi XIII dengan PENGGUGAT Intervensi No. 06 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., serta Akta Jual Beli No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Lutfi Burhan, SH., selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV dan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan No. 08 tanggal 11 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat Chanun Sukowijono, SH., serta Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 03/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lutfi Burhan, SH., selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI XIV;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi untuk menguatkan dalil gugatan intervensinya telah mengajukan bukti berupa bukti PI-1 Foto copy Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 tahun 1999 tentang perubahan Bentuk hukum Bank Pembangunan Daerah Khusus ibukota Jakarta dari perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseeroan Terbatas ( PT) Bank pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta . PI – 2 foto copy perjanjian kredit Nomor 07 tanggal 11 Oktober 2013 sebesar rp. 1.700.000.000 ( satu milyar tujuh ratus juta rupiah ) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris izzat Chanun Sukowijono, SH.,PI-3 foto copy pengikatan jual Beli dan kuasa nomor 06 tanggal 11 oktober 2013 antara Sdr. Onggo Wicaksono, ST selaku TURUT TERGUGAT INTERVENSI IV dengan Sdr. Ishak Rizal selaku Turut Tergugat Intervensi VIII yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris IZZat Chanun sukowojono, SH. PI-4 foto copy akta Jual Beli Nomor : 220/2013 tanggal 14 nopember 2013 antara sdr, Onggo Wixasksono ST. selaku Turut Tergugat I/Turut Tergugat Intervensi IV dengan Sdr. Ishak Rizal selaku Turut tergugat V/Turut tergugat Intervensi VIII yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT LUTFI BURHAN SH. PI-5 foto copy Sertifikat Hak Milik (SH.) No. 673/Kreo Selatan an. Ishak Rizal , PI-6 foto copy Tanda terima penyerahan jaminan yang ditandatangani oleh Sdr. Ishak rizal dan Karyawan PT. Bank DKI Cabang Permata Hijau PI-7 foto copy Surat Kuasa membebaskan Hak tanggungan No. 01 tanggal 3 Januari 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Izzat

*Halaman 194 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



Chanun Sukowijono SH. PI-8 foto copy akta pemberian hak Tanggungan nomor 03/04 tanggal 8 januari 2014 yang dibaut oleh dan dihadapan Notaris /PPAT Lutfi Burhan SH. P-9 foto copy Surat kantor pertanahan Kota Tangerang provinsi Banten Kepada notaries Izzat Chanun Sukowijono, SH. dengan no. 2308/600.13-36.71/IV/2014 tanggal 18 April 2014 perihal proses Hak tanggungan atas nama Ishak Rizzal, PI - 9 foto copy Sureat Notaris Izzat chanun Sukowijono, SH. kepada pemimpin Pt. Bank DKI Cabang Permata Hijau dengan No.03/ICS/SKLN/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014 perihal Proses hak Tanggungan atas nama Ishak rizal kepada Pt. Bank DKI, PI-10 foto copy Putusan Sela pengadilan Negeri Tangerang No. 145/Pdt.G/2014/PN.tng. PI-11 foto copy Putusan pengadilan Negeri Tangerang No. 145/Pdt.G/2014/PN.Tng ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi sebagaimana tersebut di atas dapat dipatahkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dalam perkara pokok yang menghasilkan kesimpulan dinyatakan Para Tergugat perkara pokok melakukan wanprestasi yang berimplikasi pada transaksi atas tanah yang menjadi objek perjanjian dinyatakan tidak sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Intervensi tidak dapat membuktikan dalil gugatan intervensinya, sehingga gugatan Penggugat Intervensi petitum angka 2,3,4 ,5,6,7,8 tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan intervensi ditolak, Penggugat Intervensi sebagai pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 279 Rv dan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM PERKARA POKOK

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I,II,III tersebut;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah yang sah secara hukum yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, Tangerang, dahulu terdiri atas 5 (lima) Sertifikat Hak Milik yakni terdiri dari: SHM No.

*Halaman 195 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2104/Kreo, SHM No. 1423/Kreo, SHM No. 1728/Kreo, SHM No. 2053/Kreo, SHM No. 2119/Kreo, sekarang telah dipecah menjadi bagian-bagian Sertifikat-Sertifikat Hak Milik, antara lain sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
- c. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
- d. Sertifikat Hak Milik No. 671/Kreo Selatan, Luas 66 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 417/Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;
- e. Sertifikat Hak Milik No. 672/Kreo Selatan, Luas 84 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 418/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;
- f. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No.

Halaman 196 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;

- g. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah)
- h. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- i. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- j. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- k. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);

*Halaman 197 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- m. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- n. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- o. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- p. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- q. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT

Halaman 198 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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

TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kerjasama No. 10 tertanggal 22 Maret 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
4. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk mengembalikan/ menyerahkan kepada Penggugat , tanah yang terletak di Jalan HOS Cokroaminoto No. 52, Kreo Selatan, dahulu terdiri atas 5 (lima) Sertifikat Hak Milik yakni terdiri dari: SHM No. 2104/Kreo, SHM No. 1423/Kreo, SHM No. 1728/Kreo, SHM No. 2053/Kreo, SHM No. 2119/Kreo, sekarang telah dipecah menjadi bagian-bagian Sertifikat-Sertifikat Hak Milik, antara lain sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT IV dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
  - c. Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT V;
  - d. Sertifikat Hak Milik No. 671/Kreo Selatan, Luas 66 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 417/Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGUGAT;
  - e. Sertifikat Hak Milik No. 672/Kreo Selatan, Luas 84 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 418/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama

Halaman 199 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



Doctorandus Elias Lumban Tobing, saat ini berada dalam penguasaan PENGGUGAT;

- f. Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing. Selanjutnya berdasarkan AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian berdasarkan AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT X;
- g. Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, Selanjutnya berdasarkan AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- h. Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- i. Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- j. Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak

Halaman 200 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- k. Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- l. Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- m. Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- n. Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- o. Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);

Halaman 201 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



- p. Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, dan dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
- q. Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, sebelumnya atas nama Doctorandus Elias Lumban Tobing, telah dijual kepada TURUT TERGUGAT III berdasarkan AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT berdasarkan Akta Kuasa Jual No. 04 tertanggal 04 Agustus 2011, antara lain:
- a. AJB No. 145/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 668/Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup> Surat Ukur No. 424/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- b. AJB No. 153/ 2013, Tanggal 11 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT, Wilayah Kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT IV atas Sertifikat Hak Milik No. 669/Kreo Selatan, Luas 99 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 415/ Kreo Selatan/2010, Tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 9220/2012 pada TURUT TERGUGAT XIII sebesar Rp. 1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
- c. AJB No. 54/ 2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VII selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT V atas Sertifikat Hak Milik No. 670/ Kreo Selatan, Luas 68 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 416/ Kreo selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010;
- d. AJB No. 146/2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang

*Halaman 202 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010,
- e. AJB No. 220/2013 tanggal 14 November 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT XI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari TURUT TERGUGAT II kepada TURUT TERGUGAT X atas Sertifikat Hak Milik 673/Kreo Selatan, Luas 122 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 419/Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010;
- f. AJB 147/ 2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 674/Kreo Selatan, Luas 112 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 420/Kreo Selatan/2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282 kepada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- g. AJB 148/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 675/ Kreo Selatan, Luas 77 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 421/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan elah Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- h. AJB 149/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 677/ Kreo Selatan, Luas 75 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 422/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- i. AJB 150/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 678/ Kreo Selatan, Luas 74 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 423/ Kreo Selatan/ 2010, tanggal 23 Desember 2010, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- j. AJB 151/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli

*Halaman 203 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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)



dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 812/ Kreo Selatan, Luas 63 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 540/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012,, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);

- k. AJB 152/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 813/ Kreo Selatan, Luas 61 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 541/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- l. AJB 153/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 814/ Kreo Selatan, Luas 72 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 542/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- m. AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 815/ Kreo Selatan, Luas 105 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 543/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- n. AJB 155/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 816/ Kreo Selatan, Luas 114 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 544/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);
- o. AJB 154/ 2013, tanggal 01 Juli 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II atas Sertifikat Hak Milik No. 817/ Kreo Selatan, Luas 93 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 545/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012, dan telah dipasang Hak

*Halaman 204 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN .Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan No. 7282/ 2013 pada TURUT TERGUGAT XII sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);

p. AJB 2272/ 2012, tanggal 28 Desember 2012 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VIII, selaku PPAT wilayah kota Tangerang, tentang jual beli dari PARA TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III atas Sertifikat Hak Milik No. 818/ Kreo Selatan, Luas 45 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 546/ Kreo Selatan/ 2012, tanggal 13 Maret 2012;

6. Menolak gugatan Pengugat Konvensi untuk selain dan selebihnya.

## DALAM REKONVENSİ :

### DALAM PROVISI :

- Menyatakan tuntutan provisi dari Pengugat Rekonvensi tidak dapat diterima :

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Rekonvensi seluruhnya;

### DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Pengugat Rekonvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp. 12.691.000,00 (dua belas juta enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

### DALAM PERKARA INTERVENSI

#### Dalam Provisi :

- Menyatakan tuntutan Provisi dari Pengugat Intervensi tidak dapat diterima;

#### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan intervensi seluruhnya;  
- Menghukum Pengugat Intervensi membayar biaya perkara sejumlah Nihil;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari **Kamis**, tanggal **23 Juni 2016**, oleh kami, **Dr. I Ketut Sudira, SH, MH.**, selaku Hakim Ketua, **Sun Basana Hutagalung, SH. MH.** dan **Rehmalem BR Perangin Angin, SH.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Sugandi Syarif, SH. MH.**, Panitera Pengganti,

*Halaman 205 dari 206 Putusan Perdata Gugatan Nomor 373/Pdt.G/2015/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

Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat 1, 2 dan 3, tanpa hadirnya Para Turut Tergugat dan Penggugat Intervensi ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**Sun Basana Hutagalung, SH. MH.**

**Dr. I Ketut Sudira, SH, MH.**

**Rehmalem BR Perangin Angin, SH.**

**Panitera Pengganti,**

**Sugandi Syarif, SH.MH**

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp.	50.000,00
2. Relas/Panggilan	: Rp.	12.600.000,00
3. ATK/Pemberkasan	: Rp.	50.000,00
4. Meterai	: Rp.	6.000,00
5. Redaksi	: Rp.	5.000,00
Jumlah		Rp. 12.691.000,00

(dua belas juta enam ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah ).