



PUTUSAN
Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Julius W. Adriaansz, berkedudukan di Jalan Letkol Adriaansz Komplek Polantas Nomor 1 RT 047 RW 001 Kelurahan Sukajaya, Kecamatan Sukarami, Kota Palembang dalam hal ini memberikan kuasa kepada AINAL YAKIN, S.Sy.MH beralamat di Jalan Tegal Binangun Perumahan CHELSEA Blok F 1 Kelurahan Plaju Darat Kecamatan Plaju Kota Palembang. Jalan Tegal Binangun Perumahan CHELSEA Blok F Nomor 1 Kel. Plaju Darat Kec. Plaju Palembang. Hp: 0812 8346 9451 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Januari 2018 sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

1. **PT. Citra Graha Cemerlang**, bertempat tinggal di Jalan Gersik Nomor 53 RT 21 Sekip Tengah Kota Palembang , sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Citra Langgeng Cemerlang**, bertempat tinggal di Jalan Hokki Perumahan Lantana Town House Nomor 01 A , sebagai **Tergugat II**;
3. **Notaris Rumiati Laila, S.H.**, bertempat tinggal di JL.Macan Lindungan Ruko Grandhill Residence No.02 Bukit Baru Palembang , sebagai **Tergugat III**;
4. **Eti Mulyati, S.H..M.Kn**, bertempat tinggal di JL.Letnan Simanjuntak No.550 N Palembang , sebagai **Tergugat IV**;
5. **PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk. Kantor Cabang Palembang**, bertempat tinggal di Jalan Jend. Sudirman Nomor 125 KM 4.5 Palembang, 30128 , sebagai **Tergugat V**;
6. **Sri Wahyuni, S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Jln. Letnan Simanjuntak No. 855 (Belakang Makam Pahlawan) Palembang Sumatera Selatan , sebagai **Turut Tergugat I**;

Halaman 1 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



7. Kantor Pertanahan Kota Palembang, beralamat di Jalan kapten A Rivai Nomor 99 Kota Palembang, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 17 Mei 2018 dalam Register Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari dan berhak sebidang tanah Hak Milik Nomor 1521/Talang Kelapa, yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Musi Banyuasin (sekarang Kota Palembang), Kecamatan Banyuasin I-Perwakilan Talang Kelapa (sekarang Kecamatan Sukarami), Desa Talang Kelapa (sekarang Kelurahan Sukajaya), luas 11.870 M², GS Nomor 402/1977 tertanggal 25 November 1977, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyuasin atas nama Julius W. Adriaansz; yang diperoleh dari HIBAH Orang Tua Kandung sebagaimana Akta Hibah Nomor: 17/06/SR/1999 yang dibuat dihadapan H. Zulkiefli, SH PPAT Kota Palembang tanggal 14 Juli 1999; dengan batas batas yaitu:
 - Depan berbatasan dengan Jalan Letkol Adriaansz
 - Belakang berbatasan dengan sungai
 - Kanan berbatasan dengan tanah warga
 - Kiri berbatasan dengan Masjid Al-Ikhlas
2. Bahwa pada tahun 2011 datanglah Kusni Yuli dalam Hal ini Direktur Utama PT. Citra Graha Cemerlang yaitu sebagai Tergugat I yang berniat untuk membeli tanah Penggugat diperuntukkan membuka perumahan dan bertemulah dengan Penggugat dengan perantara setelah adanya pertemuan untuk bernegosiasi terhadap objek tanah *aquo* diatas terjadilah kesepakatan untuk jual-beli, dan terjadilah kesepakatan antara kedua belah pihak atas sebidang tanah *aquo* Rp. 5.550.000.00,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) maka dibayarliah tanda jadi/ DP (*down payment*) dari Kusi Yuli



terhadap Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 05 Oktober 2011.

3. Bahwa pada tanggal 10 November 2011 Penggugat dan Tergugat I bertemu untuk membahas apa yang telah disepakati dan membuat ISI PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI (PUJB) antara lain yang di WAARMERKING No. 35/XI/2011 di Kantor Notaris Rumiati Laila, SH pada tanggal 10 November 2011:

I. Harga, Sistem Pembayaran serta denda keterlambatan:

1)	Harga	Rp. 5.550.000.000,-
2)	Sistem Pembayaran	
-	Tanda jadi / DP	Rp. 475.000.000,-
-	Pembayaran Pertama	Rp. 1.300.000.000,-
-	Pembayaran Kedua	Rp. 300.000.000,-
-	Pembayaran Ketiga	Rp. 300.000.000,-
-	<u>Pembayaran Keempat</u>	<u>Rp. 3.175.000.000,-</u>
	TOTAL	Rp. 5.550.000.000,-

- 3) Denda keterlambatan akan dikenakan denda 2 Permil/ hari atas keterlambatan pembayaran angsuran maksimal 2 minggu, jika lewat 2 minggu dikenakan Pinalti 4 permil/hari, jika 2 bulan maka perjanjian tersebut batal. Seluruh aset yang sudah ditanamkan/diinvestasikan dianggap hangus.

II. Kopensasi bagi Bangunan:

- Pemilik Lahan Bapak Yulius mendapatkan 1 Unit Rumah Type 300 di tambah 1 kapling tanah di blok A 1 beserta SHM.
- Jangka waktu pembangunan selama 1 tahun terhitung mulai tanggal 15 November s/d 15 November 2012. Jika terlambat dihitung denda 5 Permil/Minggu, selama-lamanya maksimal 2 bulan. apabila lewat pihak kedua dikenakan denda 50% dari harga Price List maksimal Rp. 800.000.000,-
- Serah terima Sertipikat selambat-lambatnya 6 bulan setelah serah terima kunci rumah.

III. Waktu Pengosongan Rumah

- Pemilik lahan akan mengosongkan rumahnya apabila SHM sudah diambil dari Bank BNI Selambat-lambatnya tanggal 15 November 2011, Selanjutnya SHM tersebut akan diserahkan Pihak Bank BTN via Notaris yang ditunjuk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan angka 3 (tiga) diatas setelah dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Istri serta Tergugat I, dan di WAARMERKING No. 35/XI/2011 di Kantor Notaris Rumiati Laila, SH pada tanggal 10 November 2011, setelahnya dibuat AKTA Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor: 42, Tanggal 10 November 2011 antara Julius W. Adriaansz sebagai Penjual dengan Kusni Yuli sebagai Pembeli dengan syarat dan ketentuan karena proses pembayaran aquo dengan cara pertahap sampai selesai di hadapan Notaris Rumiati Laila, S.H.
5. Bahwa isi dari Pengikatan Jual-Beli tersebut Objeknya adalah sebidang "Tanah" berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1521/Talang Kelapa yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Musi Banyuasin (sekarang Kota Palembang), Kecamatan Banyuasin I-Perwakilan Talang Kelapa (sekarang Kecamatan Sukarami), Desa Talang Kelapa (sekarang Kelurahan Sukajaya), luas 11.870 M2, GS Nomor 402/1977 tetanggal 25 November 1977, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyuasin atas nama Julius W. Adriaansz; yang diperoleh dari HIBAH Orang Tua Kandung sebagaimana Akta Hibah Nomor: 17/06/SR/1999 yang dibuat dihadapan H. Zulkiefli, S.H. PPAT Kota Palembang tanggal 14 Juli 1999. adalah sah milik Penggugat dan menjamin bahwa tidak pernah diperjual-belikan sebelumnya dan tidak ada sengketa atas objek tanah *aquo*.
6. Bahwa berdasarkan Pengikatan Untuk Jual-Beli *aquo* harga yang disepakati berdasarkan bunyi Pasal 1 adalah Rp. 5.550.000.000,- (lima milyar lima ratus lima puluh juta rupiah), yang akan dibayar dengan cara:
 1. *—sebesar Rp. 475/000.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) telah dibayar sebelum penandatanganan akta ini, dan dimana perlu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan uang (kwitansi) yang sah;*
 2. *sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 05-12-2011 (lima desember dua ribu sebelas);*
 3. *sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 15-12-2011 (lima belas desember dua ribu sebelas);*
 4. *sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 15-01-2012 (lima belas januari dua ribu dua belas);*
 5. *sebesar Rp. 3.175.000.000,- (tiga milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 28-02-2012 (dua puluh delapan februari dua ribu dua belas).*
 6. *Pihak kedua wajib membayar tepat pada tanggal yang telah ditetapkan pada tahapan-tahapan tersebut diatas, jika pihak kedua tidak memenuhi*

Halaman 4 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya tersebut tepat pada waktunya, Pihak Kedua dengan ini setuju dan sepakat untuk membayar denda keterlambatan sebesar 2 0/00 (dua permil) perhari dari jumlah uang yang harus dibayar pada tiap tahapan, keterlambatan mana selama lamanya adalah 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal kewajiban pembayaran. Jika dalam waktu 14 (empat belas) hari belum juga dibayar, maka denda keterlambatan menjadi sebesar 4 0/00 (empat permil) perhari. Keterlambatan mana tidak boleh lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal jatuh tempo kewajiban pembayaran. apabila dalam tempo 2 (dua) bulan sejak tanggal jatuh tempo kewajiban Pihak Kedua tidak juga melakukan pembayaran, maka **perjanjian pengikatan jual-beli ini batal dengan sendirinya**, dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan, dan seluruh pembangunan/pekerjaan yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua diatas bidang tanah tersebut, menjadi hak sepenuhnya Pihak Pertama, serta seluruh kewajiban yang ditimbulkan dan atau yang wajib dipenuhi oleh Pihak Kedua kepada pihak ketiga lainnya, antara lain tetapi tidak terbatas pada pihak perbankan, konsumen, supplier, dan lain sebagainya tetap menjadi beban dan oleh karenanya tetap harus diselesaikan oleh Pihak Kedua.

7. Bahwa setelah dibuatnya AKTA Pengikatan Untuk Jual Beli, Nomor: 42 tertanggal 10 November 2011 dibuat dihadapan Notaris Rumiatai Laila, S.H., dengan mempermudah dan memperlancar kegiatan Kusni Yuli dibuatlah juga Kuasa Untuk Menjual, Nomor: 43 tertanggal 10 November 2011.
8. Bahwa setelah terlaksananya Jual Beli *aquo* dalam bentuk Pengikatan Jual beli diberikan juga Kuasa Untuk Menjual Nomor: 43 yang dibuat di hadapan Notaris Rumiati Laila, S.H. yang artinya satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Pengikatan Untuk Jual Beli *aquo*, serta Penggugat juga menjamin bahwa tanah *aquo* tidak pernah bersengketa, tidak pernah dijual kepada pihak manapun serta Penggugat juga langsung mengosongkan bidang tanah tersebut agar dapat dikelola oleh Tergugat I segera setelah Sertipikat Hak Milik tersebut diambil untuk diserahkan kepada pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Palembang untuk dijadikan Hak Tanggungan dalam hal ini Tergugat V melalui Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat V pada saat itu.
9. Bahwa setelah AKTA Pengikatan Untuk Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual *aquo* dirasa Kusni Yuli belum cukup untuk memperlancar kegiatan usahanya, Kusni Yuli meminta Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1521/Talang Kelapa yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Musi

Halaman 5 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Banyuasin (sekarang Kota Palembang), Kecamatan Banyuasin I-Perwakilan Talang Kelapa (sekarang Kecamatan Sukarami), Desa Talang Kelapa (sekarang Kelurahan Sukajaya), luas 11.870 M2, GS Nomor 402/1977 tetanggal 25 November 1977, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyuasin atas nama Julius W. Adriaansz; yang diperoleh dari HIBAH Orang Tua Kandung sebagaimana Akta Hibah Nomor: 17/06/SR/1999 yang dibuat dihadapan H. Zulkiefl, S.H. PPAT Kota Palembang tanggal 14 Juli 1999, **untuk menjaminkan SHM aquo untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang PT. Citra Graha Cemerlang selaku Debitur Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).**

10. Bahwa berdasarkan angka 6 (enam) yang telah kemukakan diatas dalam pembayaran *aquo* dari pembayaran yang pertama, ke-dua, ke-tiga, ke-empat telah dibayarkan akan tetapi pembayaran ke-lima .-sebesar Rp. 3.175.000.000,- (tiga milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) **seharusnya** akan dibayar pada tanggal 28-02-2012 (dua puluh delapan februari dua ribu dua belas) **Tergugat I** mulai terjadinya **ingkar janji** dengan menyodorkan surat tanggal 14 Januari 2012 yang isinya sehubungan dengan keterlambatan rencana pembayaran sisa hutang yang akan jatuh tempo tanggal 28 Februari 2012 dengan hal tersebut Tergugat I meminta pengaturan ulang jadwal pembayarannya pada faktanya **selesai pada 28 Juli 2012, yang seharusnya menurut Pengikatan Untuk Jual Beli No. 42 aquo adalah 28 Februari 2012**, yang menurut kami hal tersebut telah melanggar kesepakatan dalam PUJB *aquo*, berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 42 antara Julius W. Adriaansz sebagai Pihak Pertama dengan Kusni Yuli adalah Direktur Utama PT. Citra Graha Cemerlang dalam hal ini Tergugat I sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, S.H. dalam hal ini adalah Tergugat III.

11. Bahwa setelah semua dalam keadaan lancar, Penggugat mengosongkan tanah, memberikan Sertipikat *aquo* Tergugat I memecah Sertipikat Nomor 1521/Talang Kelapa *aquo* di Badan Pertanahan Kota Palembang untuk menjadi plan bagan proyek Perumahan Grand Vanda yang menjadi 48 SHM yaitu sesuai dengan Nomor Sertipkat yang telah dipecah oleh Tergugat I yaitu:

- (SERTIPIKAT INDUK) Sertipikat Hak Milik Nomor 1521/Talang



Kelapa yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Musi Banyuasin (sekarang Kota Palembang), Kecamatan Banyuasin I-Perwakilan Talang Kelapa (sekarang Kecamatan Sukarami), Desa Talang Kelapa (sekarang Kelurahan Sukajaya), luas 11.870 M2, GS Nomor 402/1977 tertanggal 25 November 1977, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyuasin atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak; yang diperoleh dari HIBAH Orang Tua Kandung sebagaimana Akta Hibah Nomor: 17/06/SR/1999 yang dibuat dihadapan H. Zulkiefli, S.H. PPAT Kota Palembang tanggal 14 Juli 1999.

- Di Pecah oleh Tergugat I berdasarkan dari Kuasa Untuk Menjual Nomor 43 Tahun 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila:

- NOMOR PECAHAN :
 1. SHM Nomor: 12381/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
 2. SHM Nomor: 12382/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
 3. SHM Nomor: 12383/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
 4. SHM Nomor: 12384/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
 5. SHM Nomor: 12385/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
 6. SHM Nomor: 12386/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
 7. SHM Nomor: 12387/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
 8. SHM Nomor: 12388/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
 9. SHM Nomor: 12389/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
 10. SHM Nomor: 12390/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
 11. SHM Nomor: 12391/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.



Adriaansz, SE,Ak
12. SHM Nomor: 12392/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
13. SHM Nomor: 12393/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
14. SHM Nomor: 12394/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
15. SHM Nomor: 12395/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
16. SHM Nomor: 12396/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
17. SHM Nomor: 12397/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
18. SHM Nomor: 12398/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
19. SHM Nomor: 12399/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
20. SHM Nomor: 12400/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
21. SHM Nomor: 12401/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
22. SHM Nomor: 12402/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
23. SHM Nomor: 12403/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
24. SHM Nomor: 12404/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
25. SHM Nomor: 12405/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
26. SHM Nomor: 12406/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
27. SHM Nomor: 12407/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
28. SHM Nomor: 12408/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak
29. SHM Nomor: 12409/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.
Adriaansz, SE,Ak



30. SHM Nomor: 12410/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
31. SHM Nomor: 12411/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
32. SHM Nomor: 12412/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
33. SHM Nomor: 12413/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
34. SHM Nomor: 12414/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
35. SHM Nomor: 12415/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
36. SHM Nomor: 12416/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
37. SHM Nomor: 12418/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
38. SHM Nomor: 12419/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
39. SHM Nomor: 12420/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
40. SHM Nomor: 12421/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
41. SHM Nomor: 12422/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
42. SHM Nomor: 12423/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
43. SHM Nomor: 12424/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
44. SHM Nomor: 12425/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
45. SHM Nomor: 12426/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
46. SHM Nomor: 12427/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
47. SHM Nomor: 12428/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
48. SHM Nomor: 12429/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W.



Adriaansz, SE,Ak

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas pemecahan Surat Sertipikat Hak Milik 1521/Talang Kelapa (Sertipikat Induk) atas nama Julius W. Adriaansz atas di Pecah oleh Tergugat I menjadi 48 Pecahan SHM, dan ke-48 (empat puluh delapan) SHM *aquo* masih atas nama Julius W. Adriaansz atas dasar dari Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 42 serta Kuasa Untuk menjual yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, SH dalam hal ini Tergugat III dan akan diserahkan ke PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Palembang dalam hal ini Tergugat V untuk dijadikan Hak Tanggungan berdasarkan **Pasal 9 Pengikatan Untuk Jual Beli** Nomor: 42 dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, S.H. dalam hal ini Tergugat III.
13. Bahwa Penggugat selama ini selalu ada itikad baik dalam melakukan Jual-Beli dalam bentuk Pengikatan Untuk Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual *aquo* dan disertakan lagi Surat Kuasa tertanggal 19 September 2011 dari Julius W. Adriaansz untuk Kusni Yuli yang isinya berupa untuk melakukan izin – izin yaitu: 1. Advis Planing dari Dinas Tata Kota; 2. Izin mendirikan Bangunan dari Dinas Tata Kota; 3. Peil Banjir dari Dinas Umum Bina Marga; 4. Rekomendasi PLN; 5. Rekomendasi PDAM. serta pengurusan/ pengelolaan izin-izin ke instansi terkait lainnya atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Letkol Adriaansz Kelurahan Sukajaya Kecamatan Sukarami Palembang dengan SHM 1521/Talang Kelapa. dan ditanda tangani oleh masing masing.
14. Bahwa selain dari angka 12 (dua belas) diatas Penggugat juga memberikan SURAT PERSETUJUAN kepada Kusni Yuli untuk melakukan 1. Pekerjaan *landclearing*; 2. Pembuatan saluran *drainase*; 3. Pembuatan pagar keliling; Serta pekerjaan lainnya; dilokasi tanah Penggugat No. SHM 1521/Talang Kelapa terletak di Jln. Letkol Adriaansz Kelurahan Sukajaya Kec. Sukarami Palembang. tertanggal 19 September 2011.
15. Bahwa setelah adanya Pengikatan Untuk Jual Beli dan Kuasa Untuk menjual *aquo* baikpun dari Penggugat dan Tergugat I Kusni Yuli selaku Direktur Utama dari PT. Citra Graha Cemerlang, membangun proyek Perumahan, dan Perumahan *aquo* diberi nama GRAND VANDA berjalan dengan lancar jaya dan tanpa hambatan dari pihak manapun dalam proses pembangunan proyek *aquo*.
16. Bahwa sebelum adanya Pengikatan Untuk Jual Beli *aquo* Tergugat I telah membayar Rp. 475.000.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah)

Halaman 10 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



kepada Penggugat yaitu dari akumulasi Tanda jadi Rp. 5.550.000.000,- (lima milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) plus 1 Unit Rumah di Blok A I type 300 beserta 1 Kapling Tanah Kosong berdasarkan isi Pengikatan Jual Beli (PUJB) yang di WAAMERKING No. 35/XI/2011 di Kantor Notaris Rumiati Laila, SH pada tanggal 10 November 2011 sebelum dibuatnya Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 42 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, SH *aquo* masuk pembayaran ke-3 (tiga) Tergugat I telat melakukan pembayaran pebayaran pokok hingga beberapa kali jatuh tempo yang terus menerus dilakukan hingga 1 (satu) Tahun lamanya baru pembayaran tersebut selesai; dari PUJB *aquo* adanya kewajiban tambahan atas keterlambatan tersebut yaitu mulai dari 2 0/00 (dua permil) perhari dari jumlah uang yang harus dibayar pada tiap tahapn, keterlambatan mana selama-lamanya 14 (empat belas) hari belum juga dibayar, maka denda keterlambatan menjadi sebesar 4/ 0/00 (empat permil) perhari, dan keterlambatan tersebut tidak boleh dari dua bulan terhitung dari tanggal jatuh tempo kewajiban pembayaran. apabila dalam waktu 2 (dua) bulan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, menurut dari Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 42 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, SH *aquo* maka **Perjanjian tersebut batal dengan sendirinya** dalam hal ini pada 14 Januari 2012 **Tergugat I mengajukan Pemohonan kepada Penggugat untuk ditempo pengaturan ulang pembayaran.**

17. Bahwa berdasarkan Pengikatan Jual Beli yang di WAAMERKING Nomor: 15/XI/2011 oleh Notaris Rumiati Laila, SH diatas, Tergugat I juga mulai membangun rumah untuk Penggugat di **Blok A** Nomor 1 type 300 luas tanah 872 M2 serta Sertipikatnya Nomor 12427/Sukajaya dengan waktu pengerjaan adalah selama 1 (satu) tahun yaitu terhitung mulai dari tanggal 15 November 2011 dan waktu selesai sampai dengan 15 November 2012 serta penyerahan sertipikat selambat-lambatnya 6 (bulan) setelah serah terima kunci rumah *aquo* pembangunan rumahnya telat dan **SHM Blok A1 tidak kunjung diberikan.**
18. Bahwa berdasarkan angka 17 (tujuh belas) diatas apabila Tergugat I terlambat berdasarkan Perjanjian *aquo* akan dikenakan denda 5 (lima) permil/Minggu, selama-lamanya maksimal 2 bulan. apabila lewat maka akan dikenakan denda 50% dari *Price List* maksimal Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
19. **Bahwa** dari perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli, Nomor 42 tanggal 10 November 2011 *aquo*, pada bulan pertama telah dibayar sebelum penandatanganan Pengikatan Untuk Jual Beli No. 42 dan pemberian Kuasa Untuk Menjual *aquo* sebesar Rp. 475.000.000,- (empat ratus tujuh puluh

Halaman 11 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima juta rupiah), pada bulan kedua tanggal 5 Desember 2011 pembayaranpun telat 10 (sepuluh) hari, sehingga yang seharusnya pembayaran pada bulan ke 2 (dua) sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) menjadi Rp. 1.375.000.000,- yang ditranfer Tergugat I melalui Via BNI, pada bulan ketiga Rp. masuk pada bulan ketiga mulailah pembayaran tertunda dengan berbagai alasan yang tidak jelas dan tidak bisa dikonfirmasi, sehingga jatuh tempo tersebut hingga 6 (enam bulan) lamanya, hitung saja jika perhari 2 0/00 (dua permil), keterlambatan mana selama-lamanya

20. Bahwa berdasarkan angka 16 (enam belas) sampai dengan angka 19 (sembilan belas) diatas, kewajiban-kewajiban pokok terus menerus diingkari, Kewajiban tambahan seperti denda keterlambatan, oleh Kusni Yuli selaku Direktur Utama PT. Citra Graha Cemerlang dalam hal ini Tergugat I, dalam hal ini Notaris Rumiati Laila, SH tidak juga memberikan teguran, peringatan, penjelasan serta akibat hukum apabila perjanjian yang dibuatnya tersebut diingkari oleh Tergugat I yang terhadap keingkarannya *aquo* walaupun seringkali Tergugat I di peringati oleh Penggugat atas jatuh tempo tersebut.

21. Bahwa Penggugat memberikan tegoran, peringatan atas keterlambatan Tergugat I yang sering terjadi yaitu pertama atas jatuh tempo itu didenda 2 0 /00 (dua permil), setelahnya Tergugat I jatuh tempo hingga lebih dari 14 (empat belas) hari oleh karena itu denda tersebut menjadi 4 0/0 (empat permil) perhari, masuk pada bulan kelima Tergugat I terlambat hingga 4 (empat) bulan lamanya sehingga menurut dari Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor: 42 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, SH pada halaman ke 6 (enam) di Pasal 1 (satu) angka 6 (enam) yang berbunyi: 6.- *Pihak kedua wajib membayar tepat pada tanggal yang telah ditetapkan pada tahapan-tahapan tersebut diatas, jika pihak kedua tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya, Pihak Kedua dengan ini setuju dan sepakat untuk membayar denda keterlambatan sebesar 2 0/00 (dua permil) perhari dari jumlah uang yang harus dibayar pada tiap tahapan, keterlambatan mana selama lamanya adalah 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal kewajiban pembayaran. Jika dalam waktu 14 (empat belas) hari belum juga dibayar, maka denda keterlambatan menjadi sebesar 4 0/00 (empat permil) perhari. Keterlambatan mana tidak boleh lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal jatuh tempo kewajiban pembayaran. apabila dalam tempo 2 (dua) bulan sejak tanggal jatuh tempo kewajiban Pihak Kedua tidak juga melakukan pembayaran, maka perjanjian pengikatan*

Halaman 12 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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

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



jual-beli ini batal dengan sendirinya, dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan, dan seluruh pembangunan/pekerjaan yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua diatas bidang tanah tersebut, menjadi hak sepenuhnya Pihak Pertama, serta seluruh kewajiban yang ditimbulkan dan atau yang wajib dipenuhi oleh Pihak Kedua kepada pihak ketiga lainnya, antara lain tetapi tidak terbatas pada pihak perbankan, konsumen, supplier, dan lain sebagainya tetap menjadi beban dan oleh karenanya tetap harus diselesaikan oleh Pihak Kedua.

22. Bahwa, setelah sekian lama Tergugat I menemui Penggugat kembali untuk membicarakan Perjanjian yang jatuh tempo dan keterlambatan *aquo* baik dihitung oleh Penggugat seharusnya denda yang seharusnya harus dibayarkan adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan Tergugat I merasa tidak sanggup karena tidak mempunyai uang, dan baik itu Penggugat dan Tergugat setelah dibicarakan agar semua proses berjalan dengan lancar dan Tergugat I agar tidak terlambat lagi akhirnya Tergugat I menawarkan dalam bentuk barang/benda yaitu dirumah Grand Vanda tersebut oleh Tergugat I untuk mengambil rumah di Blok A Nomor 3 SHM No. 12425/Sukajaya dan Blok C Nomor 4 SHM No. 12405/Sukajaya *aquo* disetujui dan diterima oleh Penggugat karena dasar yang baik.
23. Bahwa berdasarkan angka 21 (dua puluh satu) diatas sudahlah tentu **Perbuatan Hukum antara kedua belah pihak BATAL DENGAN SENDIRINYA TIDAK PERLU DIBATALKAN DIHADAPAN HUKUM**, akan tetapi Tergugat I merespon hal tersebut dan meminta maaf serta menganti rugi atas keterlambatan demi keterlambatan yang membuatnya jatuh tempo, setelah dihitung denda keterlambatan *aquo* sehingga diberilah kompensasi bangunan rumah di Grand Vanda Blok A 3 dan Blok C 4 berikut SHM karena ketidak sangupan untuk membayar dalam bentuk uang, hal itupun dikabulkan oleh Penggugat demi kelancaran Tergugat I.
24. Bahwa pada pokoknya, akibat dari keterlambatan keterlambatan tersebut, karena akibat hukum yang dilanggar oleh Tergugat I membuat usaha-usaha yang ditekuni, dibina dan dikembangkan oleh Penggugat menjadi terganggu dan hancur seperti usaha rental mobil dari Penggugat selama ini yang ditekuni dan dibina menjadi hancur karena credit mobil yang menjadi terlambat juga dan 1 (satu) per-1 (satu) mobil rental milik Penggugat diambil oleh pihak Leasing.
25. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I *aquo* sebagaimana dalam angka 23 (dua puluh tiga) dan 24 (dua puluh empat) diatas, memberikan kompensasi 1 Unit Tanah Kaplingan yang berdiri batu bata di **Blok A Nomor 3 Luas Tanah**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 212 M² Sertipikat Hak Milik Nomor: 12425/Sukajaya An. Julius W. Adriaansz dan bangunan Rumah di Blok C Nomor 4 type 70 M² luas tanah 105 M² Sertipikat Hak Milik Nomor: 12405/Sukajaya Julius W. Adriaansz beserta Sertipikat yang masih dalam agunan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Palembang dalam hal ini Tergugat V dan akan ditebus oleh Tergugat I dengan nilai tebus **A No.3 Rp. 440.000.000,-** (empat ratus empat puluh juta rupiah) **C No. 4 nilai tebus Rp. 250.000.000,-** (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang akan ditebus oleh Tergugat I dan akan diberikan dengan waktu yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak, akan tetapi hal tersebut setelah sekian lama telah lewat waktu yang telah ditentukan maka itu Penggugat merasa dibohongi dan ditipu oleh Tergugat I yang selalu ingkar janji.
26. Bahwa setelah diganti 2 (dua) unit rumah di Grand Vanda Blok A Nomor 3 dan Blok C Nomor 4 atas kopensasi keterlambatan pembayaran *aquo* telah selesai dan Penggugat meminta SHM *aquo* belum diberikan karena belum ditebus di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Palembang dalam hal ini Tergugat V hingga 2 (dua) tahun lamanya SHM *aquo* diminta oleh Penggugat, akan tetapi Tergugat I enggan memberikan dengan dalih masih di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Palembang, maka dari kejadian demi kejadian *aquo* Tergugat 1 tidak pernah beritikad baik dan tidak pernah memberikan kepastian kepada Penggugat dan sangat dibuat bingung.
27. Bahwa Tergugat I selama ini tidak pernah membuktikan adanya itikad baik untuk melaksanakan Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 42 yang dibuat pada hari Kamis, tanggal 10 November 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiaty Laila, SH karena pada dasarnya Tergugat I selalu Ingkar Janji karena selalu jatuh tempo hingga 2 Tahun lebih lamanya sehingga membuat Penggugat mengalami kerugian yang besar baik moril dan materiil.
28. Bahwa kerugian yang nampak di depan mata Penggugat pada saat itu selain pembayaran yang telat sehingga jatuh tempo, usaha Penggugat dalam rental mobil juga mengalami kehancuran karena mobil-mobil yang dikredit oleh Penggugat diambil oleh pihak leasing serta bangunan rumah akan di eksekusi serta dilelang bank yang bersangkutan yaitu di Grand Vanda Blok A Nomor 1 type 300 M² Luas Tanah 872 M² *aquo* akan di eksekusi karena Sertipikat Hak Milik Nomor 12427/Sukajaya an. Julius W. Adriaansz; Blok A Nomor 3 luas tanah 212 Nomor Sertipikat Hak Milik: 12425/Sukajaya An. Julius W. Adriaansz Blok C Nomor 4 type 70 M² Luas Tanah 105 M² Sertipikat Hak Milik Nomor: 12405/Sukajaya An. Julius W. Adriaansz *aquo* menjadi

Halaman 14 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agunan Kredit atas nama PT. Citra Graha Cemerlang dalam hal ini Tergugat I berdasarkan SURAT PEMBERITAHUAN EKSEKUSI AGUNAN KREDIT Nomor: 84/ S/Plb.II/AMD/IV/2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Palembang dalam hal ini Tergugat V pada tanggal 01 April 2015.

29. Bahwa karena Sertipikat *aquo* tidak didapatkan oleh Penggugat dan juga rumah *aquo* akan dieksekusi serta dilelang oleh Tergugat V maka Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 12427/Sukajaya Rumah Grand Vanda Blok A Nomor 1 type 300 m2 luas tanah 872 m2 An. **Julius W. Adriaansz**; Blok A Nomor 3 luas tanah 212 Nomor Sertipikat Hak Milik: 12425/Sukajaya An. **Julius W. Adriaansz**; Blok C Nomor 4 type 70 M² Luas Tanah 105 M² Sertipikat Hak Milik Nomor: 12405/Sukajaya An. **Julius W. Adriaansz**, *aquo* Penggugat pun melaporkan Tergugat I di Polresta Palembang dalam Tanda Bukti Lapor: STTLP/ B-1941 / IX / 2015 / SUMSEL RESTA pada hari Sabtu, tanggal 05 September 2015; akan tetapi setelah kasus tersebut bergulir dalam tahap penyelidikan Kepolisian Resort Kota Palembang datanglah Kusni Yuli dalam hal ini Direktur Utama PT. Citra Graha Cemerlang dalam hal ini Tergugat I untuk membicarakan kepada Penggugat atas Laporan Polisi tersebut untuk diselesaikan secara kekeluargaan sehingga dibuatlah Surat Perdamaian dengan catatan bahwa Tergugat I menyelesaikan kewajibannya untuk memberikan Sertipikat *aquo* bahwa berbekal Surat Damai tersebut turunkan SP2HP terhadap Laporan *aquo*.
30. Bahwa untuk menjamin harkat martabat dan membela diri maka Penggugat pada saat itu melaporkan Tergugat I ke Polresta Palembang tentang Penipuan/Pengelapan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dan 372 KUHP serta melakukan Sanggahan/Blokir Sertipikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagaimana Permohonan Penggugat pada tanggal 08 Oktober dan dijawab oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang pada tanggal 04 November 2015 yang isinya mengabulkan Permohonan *aquo*, sehingga untuk mengatasi Laporan Polisi serta Sanggahan Penggugat, Tergugat I untu menyelesaikan masalah *aquo* secara kekeluargaan dan hal tersebut diterima oleh Penggugat sehingga muncullah Surat Perdamaian.
31. Bahwa sejak 2011 adanya Pengikatan Untuk Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual *aquo* Tergugat telah menjual sebanyak 27 Unit Rumah di Perumahan Grand Vanda sampai dengan tahun 2015 dari 48 (empat puluh delapan) pecahan SHM *aquo*, maka sudah tentu dari hasil penjualan dan

Halaman 15 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48 (empat puluh delapan) SHM yang telah menjadi Hak Tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cabang Palembang, sudahlah tentu Tergugat sudah memiliki modal dan **keuntungan** dari hasil tersebut, akan tetapi kewajiban kewajiban kepada Penggugat tidak juga terselesaikan mulai dari kekurangan pembayaran dan SHM rumah milik Penggugat di Blok A 1 SHM No. 12427/Sukajaya, Blok A3 SHM No. 12425/Sukajaya, Blok C 4 SHM No. 12405/Sukajaya, dan pada April 2015 telah di limpahkan kepada pihak ketiga ke PT. Citra Langgeng Cemerlang dalam hal ini Tergugat II.

32. Bahwa Penggugat menilai dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sangat keterlaluan dan sangat menimbulkan dampak buruk pada perekonomian Penggugat, karena AKTA Pengikatan Untuk Jual Beli, Nomor: 42 tertanggal 10 November 2011 dan Kuasa Untuk Menjual, Nomor: 43 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, S.H., sangatlah merugikan Penggugat karena selama ini hanya menempati dan menguasai Fisik tanah dan bangunan saja tetapi Sertipikat Hak Milik (SHM) tidak dikuasai dan tidak menimbulkan kepastian bagi Penggugat.
33. Bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Nomor: 82 tertanggal 18 November 2011 yang dibuat oleh Notaris Rumiati Laila, S.H., juga telah merugikan Penggugat karena pada dasarnya yang menikmati adalah Kusni Yuli yaitu Direktur utama PT. Citra Graha Cemerlang sedangkan yang menjaminkan Hak Tanggungan aquo adalah SHM milik Penggugat, karena pada masa tersebut hingga kini belum selesai kewajibannya maka dengan hal tersebut sudah tentu Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.
34. Bahwa, pada tanggal 20 November 2015 Penggugat di Undang oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Palembang dalam hal ini Tergugat V untuk datang kantor nya di Jalan Jend. Sudirman Nomor 125 KM. 4.5 Palembang di Ruang Rapat Lt. II Bank BTN KC Palembang setelah Penggugat datang hadir juga Tergugat I, dalam hal ini untuk menyelesaikan Agunan Sertipikat yang tidak kunjung diberikan oleh Tergugat I, setelah diskusi di ruangan aquo entah dari mana tiba-tiba Tergugat I dan Branch Manager pada saat itu Adrian Syahbandi A. mengalihkan pokok kredit tersebut ke pihak lain karena pihak lain/ketiga ingin mengambil alih penyelesaian rumah aquo atas nama Agus Widodo atau Cie Ciang yaitu Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang dalam hal ini Tergugat II, akan tetapi Penggugat tetap saja tidak setuju karena bagaimana dengan urusan penyelesaian kepada Penggugat yaitu Sertipikat Nomor 12472/Sukajaya Blok A 1, Sertipikat Nomor: 12425/Sukajaya Blok A3,

Halaman 16 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Nomor: 12405/Sukajaya Blok C 4 yang kesemuanya atas nama Julius W. Adriaansz dan kesemuanya sah milik Penggugat yang belum ditebus oleh Tergugat I, dan disampaikanlah oleh Cie Cieang/Agus Widodo dalam hal ini Tergugat II bahwa semua nya dia yang urus, menyelesaikan hal tersebut dengan diyakinkan oleh Branch Manager M. Adrian Syahbandi A. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam hal ini Tergugat V pada saat itu dan disaksikan oleh Pegawai Bank BTN atas nama Yudi P. dan Hengky Aspian serta juga diyakinkan oleh Eti Mulyati sebagai Notaris Kota Palembang yang akan membuat segala Legalisasi Surat menyuratnya bahwa Tergugat II tidak akan kabur dan akan menyelesaikan kewajibannya karena asset assetnya banyak.

35. Bahwa, anehnya setelah diadakannya pertemuan *aquo* barulah pada hari Rabu, 23 Desember 2015 adanya PERJANJIAN TAKE OVER Nomor: 94 antara PT. Citra Langgeng Cemerlang dalam hal ini Tergugat I dengan PT. Citra Langgeng Cemerlang dalam hal ini Tergugat II yang dibuat oleh Notaris ETI MULYATI, SH, M.Kn waktu itu tanpa adanya Persetujuan secara tertulis dari Penggugat, serta merta melakukan Take Over dan memasukkan Rumah yang telah sah menjadi milik Penggugat yaitu Rumah Grand Vanda Blok A Nomor 1 type 300 m2 luas tanah 872 m2 SHM No. 12427/Sukajaya An. Julius W. Adriaansz; Blok A Nomor 3 luas tanah 212 Nomor Sertipikat Hak Milik: 12425/Sukajaya An. Julius W. Adriaansz; Blok C Nomor 4 type 70 M² Luas Tanah 105 M² Sertipikat Hak Milik Nomor: 12405/Sukajaya An. Julius W. Adriaansz dalam Take Overnya tersebut akan tetapi Take Over *aquo* memasukkan hak-hak keperdataan milik Penggugat yaitu:

- Rumah Grand Vanda Blok A Nomor 1 type 300 m2 luas tanah 872 m2 An. Julius W. Adriaansz; Blok A Nomor 3 luas tanah 212 Nomor Sertipikat Hak Milik: 12425 An. Drs. H. Julius W. Adriaansz;
- Rumah Grand Vanda Blok A Nomor 3 luas tanah 212 Nomor Sertipikat Hak Milik: 12425 An. Julius W. Adriaansz;
- Rumah Grand Vanda Blok C Nomor 4 type 70 M² Luas Tanah 105 M²

Sertipikat Hak Milik Nomor: 12405 An. Julius W. Adriaansz;

36. Bahwa bukti-bukti yang sangat kuat dan tidak dapat dielakkan lagi yaitu dipindah tangankannya dan/atau di Take Overnya Proyek Perumahan Grand Vanda *aquo* ke Pihak Lain karena ketidak sanggupan Tergugat I untuk memenuhi kewajiban-kewajiban, kewajiban tambahan, denda keterlambatan sehingga muncullah PERJANJIAN TAKE OVER Nomor 94 pada hari Rabu, tanggal 23 Desember 2015 antara Kusni Yuli selaku Direktur PT. Citra Graha Cemerlang dalam hal ini Tergugat I dengan Cie Cieang dalam Kartu Tanda

Halaman 17 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penduduk tercatat atas nama Agus Widodo yaitu sebagai Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang dalam hal ini adalah Tergugat II yang isinya adalah mengalihkan Proyek Perumahan Grand Vanda.

37. Bahwa, apakah Take Over *aquo* sah dan dapat dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sedangkan objek *aquo* masih terjadi permasalahan dengan Penggugat yang asal-muasal objek *aquo* adalah milik Penggugat berdasarkan angka 1 (satu) dalam posita ini.
38. Bahwa penyelesaian demi penyelesaian serasa tarik ulur ketika Tergugat II mengirim Surat Permohonan Novasi dari PT. Citra Graha Cemerlang ke PT. Citra Langgeng Cemerlang Nomor: 029/ADM-BTN/XI/2015 tanggal 23 November 2015, dan dibalas oleh Turut Tergugat II dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Palembang Nomor: 968/SP2K/Plb.I/XII/2015 tanggal 28 Desember 2015.
39. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat sangat resah karena Pengembalian Sertipikat Hak Milik Nomor: 12427/Sukajaya, 12425/Sukajaya, 12405/Sukajaya tidak kunjung selesai dan dilaksanakan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II dan hanya dijanjikan kembali pemberian Sertipikat *aquo* karena pada tanggal 28 Desember 2015 juga Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II membuat SURAT PERDAMAIAN yang isinya yaitu memberikan Ganti Rugi Keterlambatan Pengembalian SHM No: 12427/Sukajaya Rumah Grand Vanda Blok A 1 *aquo* serta akan memberikan kompensasi tambahan yaitu memberikan Rumah di Grand Vanda Blok A Nomor 3 yang berupa masih tanah kosong yang seharusnya Rumah type 150 M2 dengan luas tanah 212 M2 beserta Sertipikatnya nomor: 12425/Sukajaya dan Rumah di Grand Vanda Blok C Nomor 4 type 70 M2 luas tanah 105 M2 beserta Sertipikatnya Nomor: 12405/Sukajaya yang akan diserahkan kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 15 April 2016, sampai saat ini belum diberikan kepada Penggugat.
40. Bahwa terpisah dari Surat Perdamaian diatas, Tergugat II membuat Surat Pernyataan pada hari yang sama untuk meyakinkan Penggugat yang isi pernyataannya menyatakan bahwa Tergugat II telah mengambil alih pekerjaan/penyelesaian/menyelesaikan pada Perumahan Grand Vanda secara keseluruhan dan akan melakukan penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 12427/Sukajaya, 12425/Sukajaya, 12405/Sukajaya milik Penggugat, dan akan diserahkan kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 15 April 2016. dan pada saat ini belum pernah diserahkan kepada Penggugat.
41. Bahwa selain dari pada angka 37 (tiga puluh tujuh) dan angka 38 (tiga puluh delapan) diatas, Tergugat I dan Tergugat II juga meyakinkan Penggugat

Halaman 18 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membuat SURAT PENYERAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK pada hari Senin, tanggal 28 Desember 2015 yang di Legalisasi di Kantor Notaris Eti Mulyati, S.H., M.Kn dalam hal ini Tergugat IV dan diketahui dan disaksikan oleh Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Palembang atas nama Hengky Aspian dan Yudi P serta disaksikan oleh Pegawai dari PT. Citra Graha Cemerlang selaku Tergugat I atas nama Suko Widodo, yang isinya akan memberikan kompensasi atas banyaknya keterlambatan dan jatuh tempo dengan 2 (dua) Unit Rumah di Blok A 3 dan C4 *aquo* dan mengembalikan SHM milik Penggugat selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung tanggal 28 Desember 2015 yang hingga kini baik dari Tergugat I maupun Tergugat II belum bisa menyelesaikan isi Perjanjian *aquo*, yang saat ini membuat kecemasan dan kegelisahan.

42. Bahwa pada tanggal 08 Agustus 2016, Agus Widodo alias Cie Ciang dalam hal ini Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang meminjam uang yang dibuat dalam penitipan uang Rp. 465.000.000,- dari Penggugat (empat ratus enam puluh lima juta rupiah), yang akan dikembalikan pada tanggal 07 September 2016, yang disaksikan oleh Tri Nugroho Akbar, SH, MH dan Rupian Abraham Timotus serta dilegalisasi oleh Notaris Eti Mulyati, S.H., M.Kn. dikembalikan dalam bentuk **cek kontan** yang terus menerus kosong dan sampai hari ini belum ada pertanggung jawaban atas pengembalian tersebut.
43. Bahwa berdasarkan angka 39 (tiga puluh sembilan) diatas, PT. Citra Langgeng Cemerlang selaku Tergugat II dengan Penggugat pada tanggal 08 Agustus 2016 membuat PERJANJIAN Nomor: 06 yang dibuat dihadapan Notaris Eti Mulyati, S.H., M.Kn; yang pada pokok perjanjiannya Tergugat II akan menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat untuk menebus Sertipikat Hak Milik Penggugat di Perumahan Grand Vanda *aquo* yaitu 1). Blok A Nomor 1 type 300 m2 luas tanah 872 m2 SHM No. 12427/Sukajaya An. Julius W. Adriaansz; Blok A Nomor 3 luas tanah 212 Nomor Sertipikat Hak Milik: 12425/Sukajaya An. Julius W. Adriaansz; Blok C Nomor 4 type 70 M² Luas Tanah 105 M² Sertipikat Hak Milik Nomor: 12405/Sukajaya An. Julius W. Adriaansz;
44. Bahwa hal tersebut juga diperkuat dengan adanya PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 38 yang dibuat pada hari Jum'at, tanggal 19 Agustus 2016 antara Kusni Yuli sebagai Direktur Utama PT. Citra Graha Cemerlang dalam hal ini Tergugat I dengan Cie Cieang dalam Kartu Tanda Penduduk tercatat atas nama Agus Widodo dalam hal ini Tergugat II yang

Halaman 19 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

isinya adalah tindak lanjut dari PERJANJIAN TAKE OVER Nomor 94 pada hari Rabu, tanggal 23 Desember 2015.

45. Bahwa PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor: 38 yang dibuat pada hari Jum'at tanggal 19 Agustus 2016 antara Kusni Yuli sebagai Direktur Utama PT. Citra Graha Cemerlang dengan Agus Widodo/ Cie Ciang sebagai Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang adalah Tidak Sah karena pada pokoknya masih mencantumkan dan memasukkan hak yang sudah dimiliki sepenuhnya oleh Penggugat yaitu Rumah Grand Vanda Blok A Nomor 1 type 300 m2 luas tanah 872 m2 SHM No. 12427/Sukajaya An. Julius W. Adriaansz; Blok A Nomor 3 luas tanah 212 Nomor Sertipikat Hak Milik: 12425/Sukajaya An. Julius W. Adriaansz; Rumah Grand Vanda Blok C Nomor 4 type 70 M² Luas Tanah 105 M² Sertipikat Hak Milik Nomor: 12405 An. Julius W. Adriaansz;
46. Bahwa mulai dari adanya Take Over nomor: 94 tanggal 23 Desember 2015 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat oleh Notaris Eti Mulyati, SH, M.Kn *aquo* Penggugat tidak mengetahui, Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 38, tanggal 19 Juni 2016, barulah Penggugat diberi tahu bahwa Tergugat II yang mengambil alih hak dan kewajiban Tergugat dan akan menyelesaikan kewajiban Tergugat I, dari sisa rumah yang belum terjual 21 unit rumah yang sudah termasuk rumah milik Penggugat yang SHM nya *aquo* belum di tebus akan diselesaikan oleh Tergugat II.
47. Bahwa selain dari pada itu, membuat hubungan pertemanan Penggugat kepada H. Zulkifli menjadi buruk dari akibat yang ditimbulkan Tergugat II yang dikarenakan pembelian 2 (dua) unit rumah di Grand Vanda tidak diselesaikan Pembangunan serta SHM tidak ditebus oleh Tergugat II, nilainya Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).
48. Bahwa dari hasil Take Over dan PPJB *aquo* Tergugat II juga mendapatkan uang dari KYG dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Palembang serta berhasil menjual 2 unit rumah, akan tetapi kewajiban kewajibannya *aquo* kepada Penggugat tidak pernah direalisasikan dalam penembusan 3 SHM Milik Penggugat di Blok A1, A3 dan C4, malah meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp. 465.000.000,- kepada Penggugat untuk pengurusan SHM *aquo*, dan akan dikembalikan setelah SHM *aquo* ditebus faktanya tidak pernah direalisasikan sama sekali oleh Tergugat II.
49. Bahwa berdasarkan hal diatas tentang PERJANJIAN TAKE OVER antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat oleh Notaris Eti Mulyati, SH, M.Kn juga ditentang oleh Penggugat karena penyelesaian terhadap Penggugat tidak pernah dilaksanakan dan diyakinkan kembali oleh Eti Mulyati pada saat

Halaman 20 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu, dan supaya meyakinkan hati Penggugat dibuatlah SURAT PERDAMAIAN pada tanggal 28 Desember 2015 antara Julius W. Adriaansz sebagai Pihak Pertama dengan Kusni Yuli Direktur Utama PT. Citra Graha Cemerlang sebagai Pihak Kedua dengan Agus Widodo Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang sebagai Pihak Ketiga yang isinya sehubungan dengan disepakatinya pemberian Ganti Rugi Keterlambatan Pengembalian SHM No. 12427/Sukajaya Rumah Blok A 1 Perumahan Grand Vanda pihak pertama dan ditanda tangannya Surat Perdamaian ini, maka permasalahan hukum antara kedua belah pihak telah selesai. selanjutnya untuk penyerahan SHM No. 12427/Sukajaya, 12425/Sukajaya, 12405/Sukajaya akan diajukan ke BTN setelah 2 (dua) bulan dari tanggal Novasi dan akan diserahkan kepada Pihak Pertama (pemilik) selambat-lambatnya tanggal 15 April 2016. bersama ini juga pihak pertama menyatakan akan mencabut pengaduan di poltabes serta membuka pemblokiran sertipikat di BPN.

50. Bahwa, pada hari yang sama tanggal 28 Desember 2015 selain dari hal diatas muncul juga SURAT PERJANJIAN PENYERAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK yang di Legalisasi Kantor Notaris Eti Mulyati, SH, M.Kn dalam hal ini Tergugat IV yang isi Suratnya hampir sama yaitu dengan iming-iming ganti rugi dan dijaminakan baik itu dari Tergugat II, dan Tergugat VI bahwa masalah *aquo* akan selesai asalkan Penggugat akan mencabut Laporan Polisi, Membuka Blokir di BPN, isi tersebut berbunyi: 1. *sehubungan dengan telah disepakatinya pemberian atas ganti rugi keterlambatan pengembalian SHM No. 12427/Sukajaya (Rumah Blok A1) selama 2 (dua) tahun maka: 1). ganti rugi tersebut dengan memberikan 2 (dua) unit rumah di Grand Vanda Blok A3, SHM No. 12425/Sukajaya dengan type 150 M2 Luas Tanah 212 M2 dan Blok C4 SHM No. 12405/Sukajaya dengan type Rumah 70 Luas Tanah 105 M2 bangunan akan disesuaikan dengan kondisi yang ada dilapangan pada saat perjanjian ini ditanda tangani. 2). Sertipikat hak milik yang disebutkan diatas tersebut (rumah Blok A1, A3, dan C4) akan diserahkan paling lambat 3 bulan terhitung mulai tanggal 15-12-2015 sampai dengan jatuh tempo tanggal 15-04-2016. 3). apabila SHM ketiga unit tersebut tidak dikembalikan pada tanggal 15-04-2016 maka kerugian Pihak I (Julius Adriaansz) akan ditanggung oleh Pihak ketiga dalam hal ini Tergugat II. 4). atas pencabutan pengaduan laporan polisi di Polresta Palembang dan Pencabutan pemblokiran SHM di BPN Kota Palembang yang sudah diterima dari Julius Adriaansz, Surat tersebut adalah penuh menjadi tanggung jawab notaris. 5). Apabila perjanjian ini diingkari maka Pihak ketiga (dalam hal ini*

Halaman 21 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Tergugat II) akan dituntut secara hukum pidana dan perdata di Pengadilan Negeri Palembang. ditanda tangani oleh Pihak Pertama Julius Adriaansz, Pihak Kedua Kusni Yuli dan Agus Widodo Pihak Ketiga, disaksikan oleh Saksi BTN yaitu Yudi P dan Hengky Aspian serta Suko Widodo Manager Marketing PT, Citra Graha Cemerlang serta di Legalisasi oleh Notaris Eti Mulyati, SH. M.Kn.

51. Bahwa mencermati hal diatas Penggugat telah mencabut Laoran Polisi Tanda Bukti Lapor: STTLP/ B-1941 / IX / 2015 / SUMSEL RESTA pada hari Sabtu, tanggal 05 September 2015; membuka Blokir di Badan Pertanahan Kota Palembang; akan tetapi apa yang telah di Perjanjikan tersebut tidak di indahkan sama sekali oleh PARA TERGUGAT.

52. Bahwa setelah dilaksanakannya pencabutan Laporan Polisi di Polresta Palembang, Mencabut Sanggahan/ Buka Blokir di Badan Pertanahan Kota Palembang atas permintaan dari Tergugat II, Penggugat pun membukakan 7 (tujuh) Nomor Sertipikat untuk melakukan penjualan dan legalitas lainnya sehubungan dengan penjualan rumah *aquo* serta balik nama di Badan Pertanahan Kota Palembang, karena Tergugat II tidak bisa mengembalikan Sertipikat *aquo* yang telah diperjanjikan kepada Penggugat apabila belum ada uang oleh karena itu 7 (buah) Sertipikat *aquo* dibuka yaitu:

No.	No.Sertipikat	LUA S	LOKASI	SURAT UKUR	ATAS NAMA
D 3	SHM: 12382	160 M2	SUKAJAYA	404/SUKAJAYA/20 12	Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
D 1	SHM: 12384	303 M2	SUKAJAYA	406/SUKAJAYA/20 12	Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
E 1	SHM: 12391	153 M2	SUKAJAYA	413/SUKAJAYA/20 12	Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
C 11	SHM: 12394	105 M2	SUKAJAYA	416/SUKAJAYA/20 12	Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
B 6	SHM: 12411	160 M2	SUKAJAYA	433/SUKAJAYA.20 12	Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
A 10	SHM: 12417	315 M2	SUKAJAYA	439/SUKAJAYA/20 12	Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
A 4	SHM: 12423	250 M2	SUKAJAYA	445/SUKAJAYA/20 12	Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak

53. Bahwa setelah Blokir *aquo* terbuka demi itikaf baik dari Penggugat, setelah Penjualan dilakukan melalui Notaris Sri Wahyuni, SH, M.Kn dalam hal ini Turut Tergugat I akan tetapi setelah pencairan dari Pembeli maupun dari PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Palembang dalam hal ini Tergugat V, Tergugat II tidak juga tebus sertipikat milik Penggugat sebagaimana yang telah di perjanjikan selama ini, sebanyak-banyak Surat Perjanjian, Surat Pernyataan tidak juga dilaksanakan dengan ini cukuplah bukti PARA TERGUGAT tidak mempunyai sikap dan itikad baik kepada Penggugat.

- 54.** Bahwa Penggugat bertanya setelah penjualan akan tetapi masih kekurangan biaya untuk tebus sertipikat milik Penggugat oleh itu Tergugat II juga meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp. 465.000.000,- (empat ratus enam puluh lima juta rupiah) dan dipinjamkan oleh Penggugat, walaupun Penggugat pada saat itu tidak mempunyai uang akan tetapi meminjam kepada saudara untuk operasional agar supaya bisa tebus sertipikat milik Penggugat sebagaimana janjinya yang diberikan pada tanggal 27 Februari 2016 dan akan dikembalikan pada 01 April 2016 ,setelah pada waktu yang telah ditentukan Penggugat menemui Tergugat II dan diberikan Cek BTN Syariah dengan Cek Nomor; SA 329396 setelah dicairkan oleh Penggugat ternyata Cek tersebut kosong dan distempel kliring dan dibatalkan. kemudian pada tanggal 10 mei 2016 Tergugat II kembali memberikan cek bank Mandiri dan setelah dicairkan ternyata cek nya ditolak karena kosong, sehingga Penggugat kembali menemui Tergugat II dan pada tanggal 30 mei 2016 Tergugat memberikan kembali cek Bank Mandiri dan ternyata Tergugat masih tetap memberikan cek kosong, sehingga Penggugat merasa kecewa akibat dari Penipuan dari Tergugat II yang berulang ulang dilakukan mungkin dengan niat dan unsur kesengajaan karena lebih dari 1 (satu) kali.
- 55.** Bahwa setelah Penggugat menemui Tergugat II, akhirnya Penggugat diberikan lagi cek oleh pegawai Tergugat yang bernama Hamonaggan Sitohang setelah dicairkan ternyata rekening tersebut telah tutup.
- 56.** Bahwa atas perbuatan Tergugat dan pegawainya tersebut sudah sangat diluar batas kewajaran karena telah berupaya dan berulang melakukan penipuan dan ingkar kepada Penggugat oleh karena itu, Penggugat kembali melakukan pemblokiran Sertipikat tanah induk berikut pecahan di Kantor Pertanahan Kota Palembang.
- 57.** Bahwa Penggugat mengajak Tergugat II untuk datang ke Kantor Notaris Eti Mulyati, SH. M.Kn untuk membuat SURAT PERJANJIAN PENITIPAN UANG dan diLegalisasi oleh Eti Mulyati, SH, M.Kn dan juga kwitansi pada tanggal 08 Agustus 2016.

Halaman 23 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



58. Bahwa setelah itu, mendengar kabar Agus Widodo/ Cie Ciang telah dicari-cari orang dan dimuat di halaman koran, masuk Daftar Pencarian Orang di Polda Sumsel, setelah Penggugat hubungi ternyata Agus Widodo/Cie Ciang yaitu Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang tidak lagi aktif/tidak lagi bisa dihubungi oleh Penggugat.
59. Bahwa setelah Penggugat pikir-pikir dan melaporkan Tergugat II di Polresta Palembang atas Penipuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dengan Nomor Polisi: LPB/651/III/2017/2017/SPKT pada hari Minggu tanggal 13 Maret 2017
60. Bahwa cek tersebut, untuk diberikan kepada pihak ketiga karena Penggugat meminjamkan uang kepada Tergugat II aquo dipinjamkan kepada Pihak Ketiga yang hingga hari-hari terus-terus ditagih olehnya yang menyebabkan Penggugat terus memikirkan cara untuk mengembalikan karena merasa malu, yang seharusnya tidak perlu ada kejadian tersebut jika tidak ada penyebab dari Tergugat II.
61. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dan Tergugat V dari dan sejak awal dibuat dan dilaksanakannya Pengikatan Untuk Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Rumiaty Laila, SH antara Penggugat dan Tergugat I tidak mendapatkan keuntungan yang pasti, tapi menimbulkan banyak kerugian yang membuat Penggugat kehilangan assetnya, usaha yang dibina dan ditekuni selama ini hancur berantakan untuk menutupi hutang dan tagihan-tagihan baik itu pada kewajiban Penggugat sendiri maupun kewajiban Tergugat II yang lari sehingga pihak ketiga mencari yang mempunyai tanah tanpa tahu duduk persoalan yang jelas, sehingga Penggugat mengalami kerugian baik Materiil dan immateriil sebagaimana yang telah disebutkan **sehingga sudah adil Majelis Hakim menghukum Para Tergugat BATAL DEMI HUKUM dan TIDAK BEHARGANYA yaitu PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor: 42 dan Batal Demi Hukum dan Tidak Berharganya KUASA UNTUK MENJUAL Nomor: 43, kesemuanya tertanggal 10 November 2011 antara Julius W. Adriaansz yaitu Penggugat dengan Kusni Yuli adalah Direktur Utama PT. Citra Graha Cemerlang yaitu Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris Rumiaty Laila, SH dalam hal ini Tergugat III, dan **Batal Demi Hukum TAKE OVER Nomor: 94 antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris Eti Mulyati, S.H., M.Kn tanggal 23 Desember 2015 serta Batal Demi Hukum PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI anata****

Halaman 24 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris Eti Mulyati, S.H., M.Kn tanggal 19 Agustus 2016 dalam hal ini Tergugat IV.

62. Bahwa sudah sepatutnya PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor: 42 *aquo* BATAL DEMI HUKUM karena isi suatu perjanjian daripada itu tidak terlaksana dengan baik dan tidak terselesaikan.

63. Bahwa Batal Demi Hukum KUASA UNTUK MENJUAL *aquo* karena selain daripda itu KUASA UNTUK MENJUAL *aquo* adalah KUASA MUTLAK yaitu Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa; **karena melanggar Pasal 1813 KUHPerdara dan Pasal 1814 KUHPerdara** "Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendaknya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu. serta Melanggar Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah selanjutnya disebut Instruksi Mendagri 14/1982 pada bagian kedua, menjelaskan pengertian mengenai Surat Kuasa Mutlak.

64. Batal Demi Hukum, SKMHT Nomor: 82 tertanggal 18 November 2011 dibuat dihadapan Notaris Rumiaty Laila, S.H. karena **tidak adanya suatu "perjanjian" dengan Tergugat I yaitu PT. Citra Graha Cemerlang untuk menjaminkan SHM milik Penggugat** sesuai dengan apa yang telah disepakati sesuai dengan perjanjian dari Tergugat I dan merugikan Pengugat karena menjaminkan Hak Miliknya sebelum adanya pelusanan dari Tergugat I, yang berdampak pada perkembangan perekonomian penggugat dan bisnis dan usaha yang selama ini dijalani.

65. Bahwa Batal Demi Hukum dan Tidak Beharganya TAKE OVER Nomor: 94 antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris Eti Mulyati, S.H., M.Kn tanggal 23 Desember 2015 serta Batal Demi Hukum PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris Eti Mulyati, S.H., M.Kn tanggal 19 Agustus 2016 dalam hal ini Tergugat IV karena **TIDAK PERNAH TERLAKSANANYA PENYELESAIAN *aquo* dengan PENGUGAT** sehingga sudah sepatutnya hal tersebut menjadi tidak berharga.

66. Bahwa oleh karena itu baikpun ***Tergugat I dan Tergugat II tidak berhak lagi untuk mengklaim bahwa atas objek tersebut masih dalam penguasaanya karena tidak sesuai apa yang diperjanjikan***

Halaman 25 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



baikpundari cara pembayaran, pelunasan hutang, pembayaran denda dari lewat jatuh tempo pembayaran sampai terjadinya take over aquo Sertipikat yang tidak kunjung diberikan kepada Penggugat, oleh karenanya juga sehingga sudah adil Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat V untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Penggugat Blok A 1 No SHM: 12427/Sukajaya, A 3 No. SHM: 12425/Sukajaya, dan C 4 No. SHM 12405/Sukajaya yang saat ini menjadi Agunan Kredit dan dijadikan baik Tergugat I dan Tergugat II Hak Tanggungan Hutang aquo, agar bisa dimanfaatkan dan dalam penguasaan Penggugat.

No	Blok	Type	L.T	No. SHM	Atas Nama
1	A 1	300 M ²	875	12427/Sukajaya	Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
2	A 3	150 M ²	212	12425/Sukajaya	Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
3	C 4	70 M ²	105	12405/Sukajaya	Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak

67. Bahwa sudah adil Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV supaya memerintahkan agunan pokok yang masih tersisa 16 (enam belas) kapling tanah bersertipikat (SHM) yang BELUM TERJUAL/AKAD KREDIT yang Sertipikat (SHM) aquo masih terdaftar di Kantor Pertanahan Nasional Kota Palembang (BPN) masih atas nama Julius W. Adriaansz di Grand Vanda sah milik Penggugat dan kembali untuk dikuasai penuh oleh Penggugat; oleh karena Tidak Ada Hak Lagi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pemindahtanganan karena substitusi dan penjualan karena BATAL DEMI HUKUM KUASA UNTUK MENJUAL Nomor: 43 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, SH aquo yaitu:

No	Blok	Type	LT	No. SHM	Atas Nama
1	A 9	150	160	12418	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
2	B 5	100	160	12412	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
3	B 7	100	158	12410	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
4	B 8	100	263	12409	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
5	C 2	70	105	12407	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
6	C 7	70	105	12402	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
7	C 13	70	105	12396	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
8	C 14	70	105	12397	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
9	C 15	70	105	12398	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
10	C 17	100	158	12400	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
11	D 2	100	160	12383	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
12	D 4	150	321	12381	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
13	E 6	45	100	12386	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
14	E 7	45	163	12385	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak
15	Tanah	-	79	12424	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE,Ak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Lebih				
16	Tanah Lebih	-	113	12428	Drs. H. Julius W. Adriaans, SE, Ak

68. Bahwa selain itu Para Tergugat juga sudah sepatutnya demi keadilan berdasarkan hukum harus membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat secara tunai seketika dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

1) Sertipiat rumah Penggugat yang belum ditebus yaitu:

- di Perumahan Grand Vanda Bok A Nomor I type 300 luas tanah 872 M2 Nomor Sertipikat 12427/Sukajaya dengan nilai tebus Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
- di Perumahan Grand Vanda Bok A Nomor 3 type 150 luas tanah 212 M2 yang tidak dibangun bangunan rumahnya, Nomor Sertipikat 12425/Sukajaya dengan nilai tebus Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah).
- dan di Perumahan Grand Vanda Bok C Nomor 4 type 70 luas tanah 105 M2 Nomor Sertipikat 12405/Sukajaya dengan nilai tebus Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
jumlah nilai tebus adalah Rp. 1. 440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah).

2) membayar hutang kepada Penggugat Rp. 465.000.000,- (empat ratus enam puluh lima juta rupiah).

3) biaya operasional pulang pergi menemui Para Tergugat dan Para Turut Tergugat selama ini sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah).

4) Biaya akomodasi atas melaporkan Tergugat I dan Tergugat II, laporan di Polresta Palembang Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah).

5) Biaya sanggahan/blokir Sertipikat yaitu berjumlah 45 Sertipikat sebesar Rp. 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

6) Biaya buka sanggahan/blokir di Badan Pertanahan Kota Palembang 7 (tujuh) Sertipikat Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

7) Biaya sanggahan/blokir Sertipikat kembali keseluruhan yaitu 45 (empat puluh lima) Sertipikat Rp. 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

8) biaya operasional Penasihat Hukum/ Pengacara Rp. 10.000.000,- (lima belas juta rupiah);

9) hutang kepada pihak ketiga Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

10) hutang kepada pihak ketiga H. Zulkifli Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

Halaman 27 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Sehingga total kerugian materiil Penggugat sebesar Rp. 3.023.350.000,- (tiga milyar dua puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

b. Kerugian Immateriil

Bahwa berdasarkan perihal diatas Penggugat juga mengalami kerugian secara Immateriil yang berupa terganggunya pikiran selama kurang lebih 7 (tujuh) tahun permasalahan ini yang tidak terselesaikan, sedih karena melihat keluarga yang juga tahu permasalahan tersebut, malu kepada masyarakat dan tetangga di Grand Vanda yang asal mulanya tanah aquo dari Penggugat dan akhirnya ada Pemberitahuan dari Bank akan rumah dieksekusi dan membuat perasaan yang sangat tertekan hilangnya kepercayaan jati diri dan kedudukan serta harkat martabat pada pergaulan sehari-hari, serta hilang dan hancurnya usaha yang selama ini dibangun dan dibina oleh Penggugat dan Istri dengan ini Penggugat menuntut kerugian Immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

69. Bahwa sebagaimana uraian diatas jelas menurut hukum bahwa Penggugat menderita banyak kerugian Materiil dan Immateriil, oleh karenanya dengan ini Penggugat menuntut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 8.023.350.000,- (DELAPAN MILYAR DUA PULUH TIGA JUTA TIGA RATUS LIMA PULUH RIBU RUPIAH).

70. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang klas I A Khusus cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 3 bidang Tanah dan bangunan rumah Penggugat berserta sertipikat hak milik kesemuannya di Perumahan Grand Vanda yang terletak di Jalan Letkol Adriaan Kelurahan Sukajaya Kecamatan Sukarami Palembang dan 16 Bidang Tanah DALAM HAL INI YANG BELUM TERJUAL.

71. Bahwa menginggit Gugatan ini didukung dengan bukti yang kuat maka Putusan ini dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun Para Tergugat melakukan perlawanan, banding maupun kasasi.

72. Bahwa oleh karena terbukti secara sah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*), maka adalah beralasan secara hukum Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara aquo untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar perkara aquo.

Halaman 28 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut diatas, Penggugat mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Palembang Klas I A Khusus untuk berkenan kiranya memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji).
- 3) Menyatakan Tidak Beharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI Nomor 42 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, SH pada tanggal 10 November 2011 karena Tergugat I telah Ingkar Janji (Wanprestasi) yang lewat lebih dari 2 (dua) Bulan.
- 4) Menyatakan tidak beharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum KUASA UNTUK MENJUAL Nomor: 43 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, S.H. pada tanggal 10 November 2011 karena Tergugat I telah melanggar isi PUJB No. 42 aquo dan tidak berhak memindah tangankan karena hanya substitusi dan tidak memenuhi kewajiban serta memuat kuasa mutlak yang jelas bertentangan Pasal 1813 dan 1814 KUHPdata dan Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah selanjutnya disebut Instruksi Mendagri 14/1982 pada bagian kedua, menjelaskan pengertian mengenai Surat Kuasa Mutlak.
- 5) Menyatakan tidak beharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor: 82 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, S.H. karena sangat jelas tidak adanya Perjanjian yang mengikat untuk menjaminkan SHM Milik Penggugat aquo dan harus dikembalikan kepada pemegang haknya yaitu Penggugat.
- 6) Menyatakan tidak beharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum PERJANJIAN TAKE OVER Nomor 94 antara Kusni Yuli, Direktur Utama PT. Cita Graha Cemerlang dengan AGUS WIDODO/CIE CIANG Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang yang dibuat dihadapan Notaris Eti Mulyati, SH, M.Kn pada tanggal 23 Desember 2015 karena PUJB aquo dan Kuasa Untuk Menjual tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
- 7) Menyatakan tidak beharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 38 antara Kusni Yuli, Direktur Utama PT. Cita Graha Cemerlang dengan AGUS WIDODO/CIE CIANG Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang yang dibuat dihadapan Notaris Eti Mulyati, SH, M.Kn pada tanggal 19 Agustus 2016 dan.

Halaman 29 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8) Menyatakan tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum penjualan rumah di Grand Vanda oleh Tergugat I dan Tergugat II.
- 9) Menyatakan sah dan berharga sisa 16 unit rumah yang belum terjual dan SHM masih atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak di Grand Vanda adalah milik Penggugat dikarenakan Wanprestasinya Penggugat I dan Penggugat II.
- 10) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 12327/Sukajaya, 12325/Sukajaya, 12305/Sukajaya untuk diserahkan kepada pemegang haknya atas nama Penggugat.
- 11) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 8.023.350.000,- (delapan milyar tiga puluh dua juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), dalam waktu seketika dan sekaligus.
- 12) Menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*).
- 13) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari apabila lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini.
- 14) Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan dalam perkara ini atas 19 (sembilan belas) kapling tanah di Grand Vanda dalam penguasaan Penggugat beserta Sertipikat Hak Miliknya yang masih atas nama Julius Adriaansz yang hingga kini menjadi Hak Tanggungan di BTN.
- 15) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Palembang Klas I A Khusus cq. Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa hukumnya yaitu Ainal Yakin, S.Sy. MH. , Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 21 Mei 2018, tanggal 31 Mei 2018, tanggal 7 juni 2018, Panggilan Umum melalui Radio Republik Indonesia tanggal 15 juli 2018, tanggal 23 Juli 2018 dan tanggal 29 Juli 2018 dan tanggal 7 Agustus 2018, Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Mei 2018, tanggal 31 Mei

Halaman 30 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018, tanggal 7 juni 2018, Panggilan Umum melalui Radio Republik Indonesia tanggal 15 juli 2018, tanggal 23 Juli 2018 dan tanggal 29 Juli 2018 dan tanggal 7 Agustus 2018, Trgugat III datang menghadap sendiri, Tergugat IV datang menghadap kuasa hukumnya yaitu Jus'an Ismail, SH advokat yang berkantor di J'&Law beralamat di Wisma Atipa Jalan Merdeka Ir. Saga Nomor 152 Kecamatan Bukit Kecil Palembang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 juni 2018, Tergugat V datang menghadap Kuasa Hukumnya yaitu Wilfi Halomoan Harahap, SH pegawai pada PT Bank Tabungan Negara berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 23 Mei 2018, Turut Tergugat I hadir datang menghadap Jus'an Ismail, SH advokat yang berkantor di J'&Law beralamat di Wisma Atipa Jalan Merdeka Ir. Saga Nomor 152 Kecamatan Bukit Kecil Palembang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 juni 2018, dan Turut Tergugat II datang menghadap Ahmad Syahabuddin, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Mei 2018;

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 S. Joko Sungkowo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 September 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Jawaban Tergugat III :

Dalam EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (obscuur libel)

Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscuur libel) siapa pihak yang wanprestasi siapa pihak yang di gugat.

Gugatan penggugat adalah Gugatan Wanprestasi **tapi tidak jelas pihak mana yang telah melakukan wanprestasi terhadap penggugat apakah KUSNI YULI secara ORANG PRIBADI atau KUSNI YULI dalam kedudukannya selaku DIREKTUR UTAMA PT. CITRA GRAHA CEMERLANG** karena apabila Penggugat mendasarkan gugatannya pada akta Pengiatan Untuk Jual Beli tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 42 dan akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 43

Halaman 31 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan Tergugat III, maka Pihak Pembeli dan atau Penerima Kuasa di dalam kedua akta tersebut adalah KUSNI YULI dalam kedudukannya selaku ORANG PRIBADI, maka seharusnya yang melakukan WANPRESTASI adalah KUSNI YULI sebagai ORANG PRIBADI bukan KUSNI YULI dalam kedudukannya selaku DIREKTUR UTAMA PT. CITRA GRAHA CEMERLANG, sedangkan Pengugat dalam Gugatannya selalu menyebutkan KUSNI YULI selaku Direktur Utama PT. CITRA GRAHA CEMERLANG, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat adalah sangat tidak jelas/kabur/obscur Libel.

Gugatan Penggugat juga tidak jelas/kabur/obscur libel, atas akta dan atau perjanjian yang mana Wanprestasi didasarkan, apakah atas akta Pengkatan Untuk Jual Beli tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 42 yang dibuat dihadapan TERGUGAT III, atau atas SURAT PERDAMAIAN tertanggal 28 Desember 2015, atau atas akta PERJANJIAN tertanggal 08 Agustus 2016 nomor 06 yang dibuat dihadapan TERGUGAT IV, dengan demikian hal ini berhubungan erat pula apa yang menjadi dasar perhitungan nilai kerugian pihak Penggugat atas terjadinya wanprestasi tersebut.

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa Gugatan Wanprestasi Penggugat didasarkan pada akta Pengkatan Untuk Jual Beli tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 42 dan akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 43 yang dibuat dihadapan Tergugat III, dimana Penggugat mengugat Tergugat I adalah PT. CITRA GRAHA CEMERLANG, sementara Pihak di dalam akta Pengkatan Untuk Jual Beli tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 42 tersebut adalah Penggugat beserta Istri adalah Pihak Pertama selaku Penjual, dan KUSNI YULI selaku Orang Pribadi adalah Pihak Kedua selaku Pembeli.

Demikian pula terhadap akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 43, dimana Penggugat beserta Istri adalah Pihak Pemberi Kuasa dan KUSNI YULI selaku Orang Pribadi selaku Pihak Penerima Kuasa.

sama sekali dikedua akta tersebut tidak disebutkan dan atau penyebutan PT. CITRA GRAHA CEMERLANG, selaku Pihak di dalam akta tersebut.-

Faktanya Penggugat tidak mengikutsertakan pihak yang terkait dengan akta-akta tersebut, seharusnya Penggugat juga menggugat KUSNI YULI SELAKU TERGUGAT, karena KUSNI YULI selaku ORANG PRIBADI, yang paling bertanggung jawab atas pemenuhan kewajiban berdasarkan kedua akta tersebut kepada pihak Penggugat.-

Halaman 32 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian maka Gugatan Penggugat dinyatakan Kurang Orang dalam gugatannya, dan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam :

Putusan No. 78 K / Sip / 1972 tertanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan "Gugatan Kurang Pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil HARUS dinyatakan tidak dapat diterima".- dan

Putusan No. 1421 K / Sip / 1975 tertanggal 08 Juni 1976 yang menegaskan "Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini dalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat".-

Dalam Pokok Perkara

1. Tergugat III dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat III.
2. Fakta di dalam Gugatan Penggugat, TIDAK ADA SATUPUN Pengingkaran atas KEBENARAN prosedur atas pembuatan akta Pengikatan Untuk Jual Beli tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 42 dan akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 43, dan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 18 Nopember 2011 nomor 82, yang dibuat dihadapan Tergugat III oleh Pihak PENGGUGAT.
3. Pihak Penggugat dan KUSNI YULI selaku Orang Pribadi, HADIR dihadapan Tergugat III, menyatakan kehendaknya untuk membuat Akta Pengikatan Untuk Jual Beli dan Kuasa untuk menjual atas sebidang tanah sebagaimana ternyata dalam sertipiat Hak Milik nomor 1521/Talang Kelapa seluas 11.870 M2, yang kemudian oleh TERGUGAT III di konstatering/ditulis/dibuat ke dalam bentuk akta Pengikatan Untuk Jual Beli tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 42 dan akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 43, dan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 18 Nopember 2011 nomor 82, Pihak Penggugat dan KUSNI YULI adalah orang dengan kehendak bebas, dewasa, waras, sehingga memenuhi unsur 1820 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, TIDAK ADA UNSUR PAKSAAN, PENIPUAN, KEKHILAPAN, dari pihak manapun, sehingga perjanjian perjanjian tersebut adalah SAH dan MENGIKAT bagi para pihak yang membuat sebagai undang-undang, dalam hal ini adalah pihak PENGGUGAT dan KUSNI YULI.

Halaman 33 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



4. Pihak PENGUGAT sadar betul maksud dan tujuan dari dibuatnya akta Pengikatan Untuk Jual Beli tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 42 dan akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 43, dan dengan SADAR tanpa adanya bujuk rayu dan atau pengaruh dari TERGUGAT III, serta dalam pembuatan akta-akta tersebut telah dibacakan dan dijelaskan oleh TERGUGAT III, dan pada saat itu dinyatakan oleh pihak PENGUGAT beserta istri bahwa isi akta telah pula dimengerti, untuk kemudian di paraf, dan ditandatangani oleh pihak PENGUGAT beserta istri dan KUSNI YULI, termasuk pula tujuan dibuatnya akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tertanggal 18 Nopember 2011 nomor 82, dimana Penggugat beserta istri HADIR di Bank BTN pada waktu PT. CITRA GRAHA CEMERLANG melaksanakan akad kredit, dijelaskan mengenai besarnya jumlah hutang, jangka waktu hutang, dan KONSEKWENSI TERBURUK terhadap Objek Jaminan apabila ternyata proyek tidak berjalan sebagaimana mestinya dan atau tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan, termasuk konsekwensi lelang terhadap jaminan, oleh TERGUGAT III DAN TERGUGAT V ;
5. TERGUGAT III, hanya mencatat, menuliskan KEHENDAK para pihak yang hadir dihadapannya, telah melaksanakan TUGAS jabatannya secara BENAR selaku Pejabat Umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, dan semuanya telah sesuai dengan prosedur yang diharuskan oleh undang-undang dalam jabatannya, tidak ada unsur mempengaruhi, memaksa, dan atau berpihak pada salah satu pihak, dan TIDAK ADA SATU KETENTUAN HUKUM PUN YANG MEWAJIBKAN TERGUGAT III, UNTUK IKUT BERTANGGUNG JAWAB ATAS PELAKSANAAN PERJANJIAN DAN ATAU AKIBAT HUKUM, DARI AKTA-AKTA YANG DIBUAT DIHADAPANNYA, APALAGI UNTUK IKUT MENANGGUNG KERUGIAN ATAS KERUGIAN YANG DITANGGUNG OLEH PIHAK DI DALAM AKTA YANG DIBUAT DIHADAPANNYA, karena Notaris/TERGUGAT III BUKANLAH pihak di dalam akta, sehingga TIDAK LAH BENAR DAN TIDAK ADIL menetapkan dan atau menuntut TERGUGAT III, selaku pihak yang harus ikut bertanggung jawab dan menanggung renteng atas sejumlah kerugian pihak Penggugat.-

Maka berdasarkan uraian diatas MOHON Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Halaman 34 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga akta-akta yang dibuat dihadapan tergugat III karena semua sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan undang-undang yang berlaku, yaitu akta Pengikatan Untuk Jual Beli tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 42 dan akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal 11 Nopember 2011 nomor 43, dan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 18 Nopember 2011 nomor 82,
3. Membebaskan Tergugat III dari hukuman membayar kerugian secara tanggung renteng atas kerugian materiil dan immateriil pihak penggugat.
4. Membebaskan Tergugat III dari hukuman membayar uang paksa (dwangsom)
5. Membebaskan Tergugat III dari kewajiban membayar biaya dalam perkara ini.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Palembang, melalui Majeis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Jawaban Tergugat IV :

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan salah pihak (Error In Persona)

- Bahwa didalam gugatannya, Penggugat mendalilkan tentang adanya perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena telah melanggar kesepakatan didalam akta pengikatan jual beli Nomor 42 tanggal 10 November 2011 yang dibuat oleh Tergugat III. Hal tersebut sangat jelas bahwa inti permasalahan gugatan tersebut adalah peristiwa hukum cidera janji (wanprestasi). Dengan demikian sangat jelas bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat IV yang tidak memiliki suatu kesepakatan / prestasi terhadap Penggugat, didalam suatu perjanjian jual beli terdahulu maupun yang telah dilakukan Take Over. Penggugat seharusnya hanya membuktikan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dari Tergugat I dan Tergugat II saja.

Hal ini sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap, sebagai berikut :

2) Eksepsi error in persona

...

b) Keliru Pihak yang ditarik sebagai tergugat

Halaman 35 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Misalnya, terjadi perjanjian jual beli antara A dan B. lantas A menarik C sebagai Tergugat agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdara. Oleh karena itu, C dapat mengajukan exception in persona dengan alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru.

(yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, enerbit Sinar Grafika, 2007, halaman 438).

- Bahwa selanjutnya Gugatan Penggugat telah salah menyatakan PT. Citra Graha Cemerlang (Tergugat I) yang telah membeli tanah dan melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian Pengikatan jual beli tanggal 10 November 2011 sebagaimana tertuang didalam posita maupun petitum Penggugat. Bahwa sesungguhnya yang menerima kuasa untuk menjual maupun yang menandatangani kesepakatan jual beli tersebut adalah Kusni Yuli, sebagai pribadi, bukan PT. Citra Graha Cemerlang (Tergugat I)

B. Gugatan Obscur Libel

1. Penggugat menggunakan dasar hukum yang keliru terhadap Tergugat IV

Bahwa Penggugat telah keliru didalam menggunakan dasar hukum yang menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat, karena tidak ada perjanjian/prestasi yang dilanggar oleh Tergugat IV kepada Penggugat.

2. Posita penggugat kontradiktif dengan petitum gugatan

Bahwa gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas dan rancu sehingga formulasi gugatan Penggugat antara Posita dan petitum tidak sejalan untuk membuktikan perbuatan wanprestasi Tergugat IV. Hal yang menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kontradiktif yaitu, didalam posita Penggugat angka 72 menjelaskan *Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, telah melakukan ingkar janji (wanprestasi)*. Namun disisi lain didalam petitum Penggugat hanya *menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi (ingkar janji)*.



Berdasarkan segenap uraian di atas Dalam Eksepsi maka Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 118/Pdt.G/ 2018/PN.PLG. agar menyatakan **gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)**.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV mohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat IV;
3. Bahwa terhadap dalil Penggugat didalam posita angka 1 sampai dengan angka 33, peristiwa hukum yang terjadi hanyalah antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II & Tergugat III. Tergugat IV selanjutnya hanya mengetahui peristiwa sebelumnya berdasarkan dokumen akta notaris yang dibuat oleh Tergugat III sebelumnya;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 34, yang menyebutkan Tergugat IV meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat II tidak akan kabur dan akan menyelesaikan kewajibannya adalah tidak benar dan tidak mendasar. Tergugat IV selaku Notaris hanya melakukan tugas dan wewenangnya berdasarkan ketentuan Undang-undang;
5. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 35, Perjanjian Take Over Nomor 94 antara Tergugat I dan Tergugat II telah disepakati sendiri oleh Penggugat. Penggugat telah mengetahui dan menyetujui perjanjian tersebut ;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 36 sampai dengan angka 41, Tergugat IV selaku Notaris hanya menjalankan tugasnya dengan membuat suatu akta tertulis hubungan hukum para pihak didalam perkara ini. Baik itu Perjanjian take over antara Tergugat I dengan tergugat II, maupun surat penyerahan sertifikat hak milik antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang isinya memberikan kompensasi kepada Penggugat akan keterlambatan dan telah jatuh temponya perjanjian terdahulu yang dilakukan oleh Tergugat I. Tergugat IV merupakan Pejabat Notaris yang melakukan tugasnya didalam pembuatan suatu akta perjanjian, dan dilarang untuk dilibatkan sebagai pihak terhadap akta yang telah dibuatnya, hal tersebut berdasarkan

Halaman 37 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



ketentuan Pasal 52 ayat (1) UU No.30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

7. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 42, merupakan hubungan hukum pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat II yang dilegalisasi oleh Tergugat IV selaku Notaris;
8. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 43 sampai dengan angka 46, Bahwa dalil Penggugat tersebut hanya mengulang kembali dalil yang telah dibuat sebelumnya, sehingga membuat rancu gugatan Penggugat tentang wanprestasi/ cidera janji;
9. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 47 dan 48, terhadap hal tersebut Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum untuk menjawabnya;
10. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 49 sampai dengan 52, Tergugat IV selaku pihak yang membuatkan beberapa akta otentik yang telah diajukan oleh pihak-pihak, diantaranya : akta perjanjian take over, surat perjanjian penyerahan sertifikat hak milik, dll. Tergugat IV telah berusaha agar para pihak mendapatkan jalan keluar dari permasalahan yang ada. Tidak sepatasnya Penggugat menarik Tergugat IV didalam suatu permasalahan pengikatan perjanjian jual beli yang telah ada antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
11. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 53 sampai dengan 57, Tergugat IV tidak mengetahui peristiwa hukum yang sesungguhnya antara Penggugat dengan Tergugat II, yang mana Tergugat II yang telah melakukan cidera janji terhadap apa yang telah disepakati. Tergugat IV juga tidak mengetahui Tergugat II meminjam uang kepada Penggugat sebagaimana dalil Penggugat tersebut. Namun terhadap surat perjanjian penitipan uang antara Penggugat dengan Tergugat II memang benar telah dibuat dihadapan Tergugat IV;
12. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 58, 59 dan 60, terhadap hal tersebut Tergugat IV tidak mempunyai kapasitas untuk menjawabnya;
13. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 61 sampai dengan 65, Tergugat IV berpendapat perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Pembatalan suatu perjanjian dapat dilaksanakan apabila syarat objektif atau salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi;

Halaman 38 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



14. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 66, Penggugat sudah tepat menarik pihak yang berkaitan terhadap permohonan pengembalian sertifikat yang telah Penggugat sepakati terdahulu dengan Tergugat I maupun Tergugat II;
15. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 67, Tergugat IV tidak mempunyai kewenangan untuk mengembalikan 16 kapling tanah yang tersisa untuk dikusai kembali oleh Penggugat;
16. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 68 sampai dengan 72, telah Tergugat IV jelaskan sebelumnya bahwa inti permasalahannya adalah peristiwa hukum cidera janji (wanprestasi) antara Penggugat dengan Tergugat I dan juga Tergugat II. Sehingga tidak selayaknya Tergugat IV ditarik sebagai pihak yang diwajibkan membayarkan kerugian materiil dan Immateriil dari Penggugat secara tanggung renteng. Tergugat IV tidak memiliki suatu kesepakatan / prestasi terhadap Penggugat didalam suatu perjanjian jual beli terdahulu maupun yang telah dilakukan Take Over;

Berdasarkan segenap uraian di atas, maka Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya antara lain :

- I. Dalam Eksepsi:
Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
- II. Dalam Pokok Perkara :
 1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo** berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex Aequo et bono**)

Jawaban Tergugat V :

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa suatu gugatan wanprestasi haruslah didasarkan pada suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, bahwa antara Penggugat dan Tergugat V tidak memiliki hubungan hukum atau perjanjian yang mengikatkan diri antara satu dengan lainnya, sehingga terhadap dalil



gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat V telah melakukan perbuatan wanprestasi patutlah untuk dipertanyakan atas dasar Perjanjian apa Tergugat V telah melakukan wanprestasi?, selain pertanyaan tersebut yang menjadi pertanyaan berikutnya adalah, bagaimana bisa Penggugat mendalilkan Tergugat V dengan sangkaan telah melakukan perbuatan melawan hukum kalau perjanjian yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya saja (*Vide Pasal 1338 KUHPerdara*) tidak pernah ada dan tidak pernah dibuat oleh Tergugat V dan Penggugat;

2. Bahwa selain gugatan wanprestasi yang tidak berdasarkan perjanjian sebagaimana penjelasan pada angka 1 diatas, Penggugat dalam dalil-dalilnya juga tidak mampu menjelaskan perbuatan wanprestasi apa dan berasal dari perjanjian mana wanprestasi tersebut dilakukan oleh Tergugat V. Hal tersebut menunjukkan bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat V tidak berdasarkan hukum serta sangat tidak jelas dan kabur;
3. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan oleh Tergugat V diatas sudah sangat jelas bahwa Gugatan Wanprestasi yang dialamatkan Penggugat kepada Tergugat V pada dalil gugatannya sangat tidak jelas dan kabur, berdasarkan hal tersebut Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat cacat formil oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard/NO*).

B. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Gemis Aanhoeda Nigheid*)

1. Bahwa dalam dalil Gugatannya menyatakan yang telah melakukan perjanjian atau perikatan adalah antara Penggugat dan Tergugat I & Tergugat II. Dimana yang mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi perjanjian atau perikatan tersebut adalah para pihak yang mengikatkan diri yaitu Penggugat dengan Tergugat I dan atau Tergugat II.
2. Bahwa Penggugat telah keliru dengan menarik atau memasukan Tergugat V sebagai pihak Tergugat, padahal Tergugat V tidak pernah ikut dalam perjanjian atau perikatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan atau Tergugat II.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara "*semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat*

Halaman 40 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang – Undang. Persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik”

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara tersebut sudah jelas bahwa persetujuan yang dibuat hanya berlaku kepada para pihak yang membuatnya, yaitu antara Penggugat dengan Tergugat I dan atau Tergugat II.
5. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 1340 KUHPerdara dijelaskan *“persetujuan hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya, persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317”*.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdara tersebut sudah jelaslah persetujuan antara Para Pihak yang melakukan perjanjian hanya berlaku untuk mereka, dan tidak dapat merugikan pihak ketiga dalam perkara a quo adalah Tergugat V.
7. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1270K/Pdt/1991 tanggal 30 Nopember 1993 pada prinsipnya menyatakan bahwa yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dalam suatu perjanjian adalah terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Sehingga dalam perkara ini yang memiliki hubungan langsung dalam perjanjian tersebut adalah antara Penggugat dengan Tergugat I dan atau Tergugat II.
8. Bahwa berdasarkan apa yang telah Tergugat V uraikan diatas adalah tidak tepat gugatan Penggugat menarik atau memasukan Tergugat V sebagai pihak Tergugat, karena Tergugat V tidak pernah melakukan perjanjian atau perikatan dengan Penggugat. Berdasarkan hal tersebut Tergugat V memohon kepada hendaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan dari PENGUGAT cacat formil oleh karenanya Gugatan PARA PENGUGAT tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam eksepsi dari **TERGUGAT V** di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT cacat formil oleh karenanya gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 41 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Mulia Majelis Hakim, disamping *Eksepsi* sebagaimana yang telah disebutkan diatas, dalam hal ini **TERGUGAT V** juga akan menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara atas Gugatan Penggugat dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Bahwa **TERGUGAT V** menolak seluruh dalil-dali Penggugat terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa pada pokoknya dalil Gugatan yang diuraikan Penggugat adalah menjelaskan kronologis kejadian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Berdasarkan dalil Penggugat yang sebagian besar menceritakan hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, maka Tergugat V hanya akan menanggapi yang hal yang berhubungan langsung dengan Tergugat V;
3. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada angka 12 yang pada pokoknya menyatakan "*berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 42 serta Kuasa untuk menjual yang dibuat dihadapan Tergugat III, sertifikat hak milik 1521/talang kelapa (sertipikat induk) yang kemudian telah dipecah menjadi 48 (empat puluh delapan) pecahan sertifikat yang semuanya masih atas nama Penggugat akan diserahkan kepada Tergugat V untuk dijadikan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 9 Pengikatan Jual beli No. 42 dibuat dihadapan Tergugat III*";
4. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dengan menyatakan bahwa sertifikat atas nama Penggugat akan menjadi Hak Tanggungan pada Tergugat V adalah berdasarkan **Pasal 9 Pengikatan Jual beli No. 42 dibuat dihadapan Tergugat III** merupakan suatu pernyataan yang keliru dan suatu pernyataan yang dibuat-buat oleh Penggugat;
5. Bahwa untuk Sertipikat Hak Milik pada perkara *a quo* untuk dapat menjadi suatu agunan pada Tergugat V tidak mungkin berdasarkan Pengikatan Jual Beli, seperti yang didalilkan oleh Penggugat. Dimana Pengikatan Jual Beli yang dimaksud adalah antara Penggugat dengan dengan Tergugat I dan tidak menyangkut dengan Tergugat V;
6. Bahwa yang sebenarnya Penggugat dalam melakukan penjaminan sertifikat pada Tergugat V, adalah dengan memberikan **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 82 tanggal 18 Nopember 2011 dibuat Rumati Laila Notaris di Palembang** dengan objek berupa SHM No. 1521/talang kelapa luas 11.870 m2 atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz atau Penggugat.

Halaman 42 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 82 tanggal 18 Nopember 2011 dibuat Rumiati Laila Notaris di Palembang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat V dalam rangka penjaminan utang milik Tergugat I yang ada pada Tergugat V.
8. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 82 tanggal 18 Nopember 2011 dibuat Rumiati Laila Notaris di Palembang yang diberikan Penggugat kepada Tergugat V, kemudian ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 550/2011 tanggal 02 Desember 2011 dengan objek agunan berupa SHM No. 1521/talang kelapa luas 11.870 m2 atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz atau Penggugat. Dan kemudian berdasarkan APHT tersebut atas objek agunan tersebut dibebankan dengan Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat V.
9. Bahwa atas utang Tergugat I kepada Tergugat V dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor. 75 tanggal 18 November 2011 dibuat Rumiati Laila Notaris di Palembang, dengan agunan adalah SHM No. 1521/Talang Kelapa seluas 11.870 m2 atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz atau Penggugat.
10. Bahwa berdasarkan apa yang disampaikan oleh Penggugat pada dalil gugatannya hubungan antara Penggugat dan Tergugat I pada awal perjanjian berjalan dengan lancar, hal ini ditegaskan dalam dalil Penggugat pada angka 15 (lima belas).
11. Bahwa berdasarkan hubungan yang baik dan lancar pada awalnya antara Penggugat dan Tergugat I seperti yang telah dijelaskan oleh Penggugat pada dalil Gugatannya, sehingga **Penggugat bersedia menjadi Penjamin atas utang Tergugat I** pada Tergugat V.
12. Bahwa dengan bersedianya Penggugat menjadi Penjamin utang milik Tergugat I kepada Tergugat V, maka seharusnya Penggugat telah sadar akan konsekuensi apa yang akan terjadi ke depannya, salah satunya adalah apabila kredit Tergugat I menunggak kepada Tergugat V maka Tergugat V berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mempunyai hak *preference* untuk menjual objek perkara *a quo* melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
13. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 33 yang pada pokoknya meminta SKMHT No. 82 tanggal 18 Nopember 2011 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, bahwa terhadap pembatalan SKMHT No. 82 tanggal 18 Nopember 2011 tidak dapat

Halaman 43 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan hanya dengan alasan karena Penggugat menganggap atas kredit tersebut yang menikmati adalah Tergugat I dan agunan adalah milik Penggugat

14. Bahwa SKMHT yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat V merupakan atas kehendak dari Penggugat sendiri dan tanpa paksaan dari siapapun sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Tergugat V pada angka 8 diatas;
15. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 35 karena pada awalnya Penggugat sendirilah yang bersedia menjadi Penjamin dengan memberikan sertifikatnya sebagai agunan kepada Tergugat V, dimana kemudian terjadi hubungan yang tidak baik antara Penggugat dan Tergugat I maka tidak dapat kemudian diminta batalkan atas SKMHT atau Hak Tanggungan atas nama Tergugat V pada objek perkara a quo.
16. Bahwa yang mengingkar janji atau yang yang tidak memenuhi janjinya adalah Tergugat I kepada Penggugat. Sehingga Penggugat hanya dapat meminta ganti rugi kepada Tergugat I dan tidak dapat meminta dibatalkan Hak Tanggungan atas nama Tergugat V atas SHM No. 1521/Talang Kelapa seluas 11.870 m2 (kini sudah pecah), karena Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah suatu perbuatan hukum yang berbeda dengan perbuatan hukum yang dilakukan Penggugat sebagai Penjamin Utang Tergugat I kepada Tergugat V.
17. Bahwa pada dalil gugatannya angka 36 (tiga puluh enam) Tergugat V selaku Pemegang Hak Tanggungan atas sebidang tanah dengan bukti legalitas SHM No. 1521/Talang Kelapa seluas 11.870 m2 (kini sudah pecah), menilai Tergugat I sudah tidak mampu untuk melunasi utangnya kepada Tergugat V sehingga pada saat itu Tergugat V melakukan upaya agar kredit tersebut dapat diselesaikan.
18. Bahwa kemudian atas kredit Tergugat I diambil alih oleh Tergugat II, dimana Tergugat II yang akan menyelesaikan seluruh kewajiban utang Tergugat I kepada Tergugat V. Bahwa atas pembaharuan utang/novasi tersebut tentulah Tergugat V tidak perlu izin tertulis dari Penggugat, karena yang dialihkan adalah utang milik Tergugat I kepada Tergugat II.
19. Bahwa atas Pembaharuan Utang/Novasi tersebut dituangkan dalam suatu akta yaitu Akta Pembaharuan Utang No. 96 tanggal 29 Desember 2015 dibuat Eti Mulyati Notaris di Palembang, dengan para Pihak adalah Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat V.

Halaman 44 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa atas agunan dalam pembaharuan utang tersebut adalah sertifikat pecahan dari SHM No. 1521/Talang Kelapa, Tergugat V tetap berhak atas agunan tersebut karena utang dari Tergugat I yang beralih atau diambil alih oleh Tergugat II belum lunas.
21. Bahwa Tergugat V tidak paham dengan maksud Penggugat pada dalil gugatannya angka 35 (tiga puluh lima), dimana adanya Perjanjian Take Over No. 94 tanggal 23 Desember 2015 antara PT. Citra Langgeng Cemerlang dengan PT. Citra Langgeng Cemerlang yang dibuat oleh Notaris Eti Mulyati.
22. Bahwa bagaimana mungkin PT. Citra Langgeng Cemerlang melakukan Take Over atas PT. Citra Langgeng Cemerlang sendiri, atas dalil Penggugat ini sangat tidak masuk akal dan sangat sulit untuk dapat dimengerti.
23. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 64 (enam puluh empat), yang lagi-lagi meminta pembatalan SKMHT No. 82 tanggal 18 Nopember 2011 dibuat Rumiaty Laila Notaris di Palembang. Karena merupakan perbuatan hukum yang berbeda dan tidak dapat dikaitkan antara perjanjian Penggugat dengan Tergugat I, dengan Penggugat sebagai Penjamin Utang Tergugat I kepada Tergugat V. Sehingga kerugian yang didalilkan oleh Penggugat adalah akibat perjanjian awal antara Penggugat dengan Tergugat I dan bukan akibat dari perbuatan Penggugat sebagai Penjamin atas utang Tergugat I kepada Tergugat V.
24. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya adalah ketidakpuasan Penggugat dengan tidak dipenuhinya janji-janji dari Tergugat I dan Tergugat II, terlebih kepada Tergugat I karena perjanjian awal dilakukan adalah antara Penggugat dengan Tergugat I.
25. Bahwa atas apa yang didalilkan Penggugat dalam dalil gugatannya tidak ada satupun yang menjelaskan perbuatan Tergugat V yang telah melakukan perbuatan wanprestasi, sehingga sangat tidak beralasan kemudian Penggugat ingin membebaskan atau mengikutsertakan Tergugat V menanggung kerugian.
26. Bahwa sangat tidak beralasan Penggugat meminta agunan yang ada pada Tergugat V, karena sudah jelas bahwa pada awalnya Penggugat sendirilah yang bersedia menjadi Penjamin utang Tergugat I kepada Tergugat V. Sehingga tidak dapat diterima permintaan Penggugat dengan meminta Tergugat V untuk menyerahkan seluruh sertifikat yang tersisa pada Tergugat V kepada Penggugat.
27. Bahwa atas tindakan Penggugat dengan meminta Tergugat V menyerahkan seluruh sertifikat sisa yang ada pada Tergugat V adalah membuat seolah-

Halaman 45 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

olah yang menanggung kerugian Penggugat adalah Tergugat V, padahal tidak ada satu pun dalil dari Penggugat yang menjelaskan atau menguraikan perbuatan Tergugat V adalah suatu perbuatan wanprestasi.

28. Bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara disebutkan “ *debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*”. Kemudian pada Pasal 1243 KUHPerdara disebutkan “ *Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan dimulai 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 waktu yang telah ditentukan*”

29. Bahwa berdasarkan KUHPerdara tersebut tentulah tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban kepada Tergugat V, karena Tergugat V bukanlah pihak yang melakukan perikatan dengan Penggugat dan Tergugat V tidak pernah mendapat surat teguran dari Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat V telah melakukan suatu perbuatan wanprestasi atau suatu perbuatan yang lalai dari yang telah di perjanjikan.

30. Bahwa pada Pasal 1340 KUHPerdara disebutkan “*Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberikan keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam 1317*”

31. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1270K/Pdt/1991 tanggal 30 Nopember 1993 pada prinsipnya menyatakan bahwa yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dalam suatu perjanjian adalah terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut.

32. Bahwa atas hal tersebut tentulah apa yang telah diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat hanya dapat meminta pertanggung jawaban atau meminta ganti rugi dengan pihak yang telah melakukan perjanjian dengan penggugat dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II.

33. Bahwa atas apa yang telah di perjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat merugikan Tergugat V, karena pada perkara a quo Tergugat V hanya sebagai Kreditur yang beritikad baik memberikan kredit kepada Tergugat I yang kemudian diambil oleh atau

Halaman 46 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan pembaharuan utang oleh Tegugat II. Dimana sejak awal Penggugat bersedia menjadi Penjamin utang kepada Tergugat V Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta tersebut di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini sudi kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi **TERGUGAT V** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **PENGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (*provisi*).
3. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan **PENGUGAT** seluruhnya ;
2. Mengabulkan jawaban **TERGUGAT V** untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan bahwa Tergugat V tidak melakukan Perbuatan Wanprestasi ;
4. Menyatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 82 tanggal 18 Nopember 2011 dibuat Rumiati Laila Notaris di Palembang adalah sah ;
5. Menyatakan Akta Pembaharuan Utang/Novasi Nomor 96 tanggal 29 Desember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Eti Mulyati adalah sah ;
6. Menyatakan bahwa atas sisa pecahan sertifikat induk yang belum dilakukan Penebusan kepada Tergugat V adalah sah tetap menjadi agunan pada Tergugat V;
7. Menyatakan tidak ada kerugian baik materiil maupun immateriil yang dialami Penggugat akibat perbuatan Tergugat V;
8. Menolak permintaan yang meminta Tergugat V untuk menyerahkan SHM No. 12337/Sukajaya, SHM No. 12325'sukajaya, SHM No. 12305/sukajaya kepada Penggugat ;
9. Menolak sita jaminan yang diminta Pengugat terhadap 19 (sembilan belas) tanah pada perumahan Grand Vanda yang masih merupakan agunan pada Tergugat V ;
10. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Halaman 47 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **TERGUGAT V** mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Turut tergugat I :

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan salah pihak (Error In Persona)

- Bahwa didalam gugatannya, Penggugat mendalilkan tentang adanya perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena telah melanggar kesepakatan didalam akta pengikatan jual beli Nomor 42 tanggal 10 November 2011 yang dibuat oleh Tergugat III. Hal tersebut sangat jelas bahwa inti permasalahan gugatan tersebut adalah peristiwa hukum cidera janji (wanprestasi). Dengan demikian sangat jelas bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Notaris yaitu: Tergugat III, Tergugat IV maupun Turut Tergugat I yang tidak memiliki suatu kesepakatan / prestasi terhadap Penggugat, didalam suatu perjanjian jual beli terdahulu maupun yang telah dilakukan Take Over. Penggugat seharusnya hanya membuktikan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dari Tergugat I dan Tergugat II saja.

Hal ini sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap, sebagai berikut :

2) Eksepsi error in persona

...

b) Keliru Pihak yang ditarik sebagai tergugat

Misalnya, terjadi perjanjian jual beli antara A dan B. lantas A menarik C sebagai Tergugat agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdara. Oleh karena itu, C dapat mengajukan exception in persona dengan alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru.

(Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, 2007, halaman 438).

- Bahwa selanjutnya Gugatan Penggugat telah salah menyatakan PT. Citra Graha Cemerlang (Tergugat I) yang telah membeli tanah dan melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian Pengikatan jual beli tanggal 10 November 2011 sebagaimana tertuang didalam posita maupun

Halaman 48 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



petitum Penggugat. Bahwa sesungguhnya yang menerima kuasa untuk menjual maupun yang menandatangani kesepakatan jual beli tersebut adalah Kusni Yuli, sebagai pribadi, bukan PT. Citra Graha Cemerlang (Tergugat I)

B. Gugatan Obscuur Libel

a. Penggugat menggunakan dasar hukum yang keliru

Bahwa Penggugat telah keliru didalam menggunakan dasar hukum yang menyatakan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat, karena tidak ada perjanjian/prestasi yang dilanggar oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V kepada Penggugat.

b. Posita penggugat kontradiktif dengan petitum gugatan

Bahwa gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas dan rancu sehingga formulasi gugatan Penggugat antara Posita dan petitum tidak sejalan untuk membuktikan perbuatan wanprestasi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. Hal yang menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kontradiksi yaitu, didalam posita Penggugat angka 72 menjelaskan *Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, telah melakukan ingkar janji (wanprestasi)*. Namun disisi lain didalam petitum Penggugat hanya *menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi (ingkar janji)*.

Berdasarkan segenap uraian di atas Dalam Eksepsi maka Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 118/Pdt.G/ 2018/PN.PLG. agar menyatakan **gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)**.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
3. Bahwa terhadap dalil Penggugat didalam posita angka 1 sampai dengan angka 52, peristiwa hukum yang terjadi hanyalah antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat V. Turut tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum sebagaimana dalil Penggugat tersebut;

4. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat angka 53, Turut Tergugat I hanya menjalankan tugasnya selaku Notaris yang ditunjuk membuat akta jual beli yang telah dilakukan kesepakatan jual-belinya oleh para pihak berdasarkan ketentuan Undang-undang. Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) didalam perkara ini;
5. Bahwa terhadap dalil Penggugat didalam posita angka 54 sampai dengan angka 72, peristiwa hukum yang terjadi hanyalah antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. Turut tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum sebagaimana dalil Penggugat tersebut.

Berdasarkan segenap uraian di atas, maka Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya antara lain :

- I. Dalam Eksepsi:
Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
- II. Dalam Pokok Perkara :
 1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo** berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex Aequo et bono**).

Jawaban Turut Tergugat II :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa **Turut Tergugat II** menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh **Penggugat**, kecuali yang telah diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat II ;
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (**Plurium Litis Consortium**), pihak-pihak yang seharusnya juga ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara **aquo** adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyu Asin selaku yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.1521/ Talang Kelapa seluas 11.870 M2, GS Nomor. 402/1977 tanggal 25 November 1977, oleh karena tidak diikutkannya

Halaman 50 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Musi Banyuasin sehingga tidak memenuhi syarat formil dalam suatu gugatan. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat Formil maka Gugatan Penggugat harus di nyatakan tidak dapat di terima (***Niet Onvankelijke Verklaard***) ;

3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II **Salah Alamat (Error in Persona)**. Turut Tergugat II tidak ada kaitannya dengan gugatan oleh penggugat ini karena gugatan yang diajukan oleh penggugat ini gugatan wanprestasi dan ganti rugi.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa **Turut Tergugat II** mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi di masukkan sebagai bagian dari pokok perkara ;
2. Bahwa proses pemecahan Sertipikat Hak Milik yang terdapat pada halaman 6 (enam) point 1 (satu) sampai 48 (empat delapan) objek sengketa *aquo* telah melalui prosedur yang sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas dengan ini mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (***Niet Onvankelijke Verklaard***) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan.

Dan atau majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wan prestasi;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 21 Mei 2018, tanggal 31 Mei 2018, tanggal 7

Halaman 51 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juni 2018, Panggilan Umum melalui Radio Republik Indonesia tanggal 15 juli 2018, tanggal 23 Juli 2018 dan tanggal 29 Juli 2018 dan tanggal 7 Agustus 2018, Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Mei 2018, tanggal 31 Mei 2018, tanggal 7 juni 2018, Panggilan Umum melalui Radio Republik Indonesia tanggal 15 juli 2018, tanggal 23 Juli 2018 dan tanggal 29 Juli 2018 dan tanggal 7 Agustus 2018, maka tergugat I dan tergugat II dinyatakan tidak mempergunakan hak dan kewajibannya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Para tergugat sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat salah alamat (error in persona);
 - Tergugat IV beralasan bahwa Penggugat mendalilkan tentang adanya perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena telah melanggar kesepakatan didalam akta pengikatan jual beli Nomor 42 tanggal 10 November 2011 yang dibuat oleh Tergugat III. Hal tersebut sangat jelas bahwa inti permasalahan gugatan tersebut adalah peristiwa hukum cidera janji (wanprestasi). Dengan demikian sangat jelas bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat IV yang tidak memiliki suatu kesepakatan / prestasi terhadap Penggugat;
 - Tergugat V beralasan bahwa Penggugat telah keliru dengan menarik atau memasukan Tergugat V sebagai pihak Tergugat, padahal Tergugat V tidak pernah ikut dalam perjanjian atau perikatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan atau Tergugat II;
 - Turut Tergugat I beralasan bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Notaris yaitu: Tergugat III, Tergugat IV maupun Turut Tergugat I yang tidak memiliki suatu kesepakatan / prestasi terhadap Penggugat, didalam suatu perjanjian jual beli terdahulu maupun yang telah dilakukan Take Over;
 - Turut Tergugat II beralasan bahwa Penggugat terhadap Turut Tergugat II Salah Alamat (Error in Persona). Turut Tergugat II tidak ada kaitannya

Halaman 52 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



dengan gugatan oleh penggugat ini karena gugatan yang diajukan oleh penggugat ini gugatan wanprestasi dan ganti rugi

2. Gugatan Penggugat kabur (obscure libel);
 - Tergugat III beralasan bahwa tidak dijelaskan dalam gugatan siapakah yang melakukan wanprestasi, Kusni Yuli sebagai Pribadi ataukah sebagai Direktur PT Citra Graha Cemerlang;
 - Tergugat IV beralasan bahwa gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas dan rancu sehingga formulasi gugatan Penggugat antara Posita dan petitum tidak sejalan untuk membuktikan perbuatan wanprestasi Tergugat IV;
 - Tergugat V beralasan bahwa Penggugat dalam dalil-dalilnya juga tidak mampu menjelaskan perbuatan wanprestasi apa dan berasal dari perjanjian mana wanprestasi tersebut dilakukan oleh Tergugat V. Hal tersebut menunjukkan bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat V tidak berdasarkan hukum serta sangat tidak jelas dan kabur;
 - Turut Tergugat I beralasan bahwa Penggugat telah keliru didalam menggunakan dasar hukum yang menyatakan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat, karena tidak ada perjanjian/prestasi yang dilanggar oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V kepada Penggugat;
3. Gugatan Penggugat Kurang pihak;
 - Tergugat III beralasan bahwa tidak digugatnya Kusni Yuli sebagai pribadi, maka gugatan Penggugat kurang pihak;
 - Turut tergugat II beralasan bahwa pihak-pihak yang seharusnya juga ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *aquo* adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyu Asin selaku yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.1521/ Talang Kelapa seluas 11.870 M2, GS Nomor. 402/1977 tanggal 25 November 1977, oleh karena tidak diikutkannya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Musi Banyuasin sehingga tidak memenuhi syarat formil dalam suatu gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada angka 1 tersebut di atas, Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dengan seksama terungkap bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan

Halaman 53 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas melibatkan peran masing-masing Tergugat lainnya dan Turut Tergugat dalam perkara ini, namun untuk mengetahui dan menentukan apakah Tergugat III, tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II telah nyata-nyata turut serta melakukan serangkaian perbuatan hukum yang merugikan Penggugat maka hal tersebut haruslah melalui proses pembuktian perkara ini, dengan demikian eksepsi Para tergugat dan Turut Tergugat telah memasuki materi pokok perkara dan dengan demikian eksepsi yang demikian eksepsi pada angka 1 tersebut di atas dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada angka 2 tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dengan seksama terungkap bahwa gugatan Penggugat disusun berdasarkan kronologis waktu terjadinya peristiwa hukum yaitu mengenai gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II namun oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas melibatkan peran masing-masing Tergugat lainnya dan Turut Tergugat dalam perkara ini, namun untuk mengetahui dan menentukan apakah Tergugat III, tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II telah nyata-nyata turut serta melakukan serangkaian perbuatan hukum yang merugikan Penggugat maka hal tersebut haruslah melalui proses pembuktian perkara ini, dengan demikian eksepsi Para tergugat dan Turut Tergugat telah memasuki materi pokok perkara dan dengan demikian eksepsi yang demikian eksepsi pada angka 1 tersebut di atas dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada angka 3 tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dengan seksama terungkap bahwa benar dalam gugatan Penggugat tidak dicantumkan Kusni Yuli sebagai Tergugat serta Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasi sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat, namun demikian dalam Hukum Acara Perdata telah menjadi azas hukum bahwa dalam mengajukan tuntutan hak, Penggugat diberikan kebebasan untuk menentukan siap-siapa saja yang akan didudukannya sebagai Tergugat ataupun Tergugat serta Hukum Acara Perdata tidak membatasi Penggugat untuk menetapkan kapan Penggugat akan mengajukan tuntutan hak tersebut, dengan demikian tidak didudukannya Kusni Yuli maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin dalam gugatan ini, tidak menjadikan gugatan ini kurang pihak, selain daripada itu untuk menentukan

Halaman 54 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah yang melakukan wanprestasi tersebut adalah Badan hukum perdata yaitu PT Citra Graha Cemerlang ataukah Kusni Yuli sebagai direkturnya serta menentukan apakah letak dan kedudukan tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah dibawah wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuasin ataukah kantor Pertanahan Kota Palembang, tentunya harus dilakukan pembuktian terlebih dahulu, dengan demikian eksepsi pada angka 3 tersebut telah memasuki materi pembuktian pokok perkara dan dengan demikian eksepsi pada angka 3 dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan demikian keseluruhan materi eksepsi Para tergugat dan Turut Tergugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-44 sebagai berikut :

1. Fotokopi akta hibah Nomor: 17/06/SR/1999 yang dibuat dihadapan H. Zulkiefli, SH diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1521/ Talang Kelapa, Surat Ukur nomor 402, tanggal 25 November 1977; luas 11.870 m² yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Musi Banyuasin (sekarang Kota Palembang), Kecamatan Banyuasin I-Perwakilan Talang Kelapa (sekarang Kecamatan Sukarami), Desa Talang Kelapa (sekarang Kelurahan Sukajaya), luas 11.870 M², GS Nomor 402/1977 tertanggal 25 November 1977, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyuasin atas nama Julius W. Adriaansz diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi surat kuasa tertanggal 19 September 2011 dari Penggugat untuk Kusni Yuli Digunakan untuk Advis Planing, IMB, Peil Banjir, Rekomendasi PDAM dan PLN diberi tanda bukti P-3;

Halaman 55 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi surat persetujuan Penggugat diberikan kepada Kusni Yuli untuk Land Clearing, Pagar, Saluran Drainase, dll tanggal 19 September 2011 diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi akta Pendirian PT. Citra Graha Cemerlang diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Pengikatan Untuk Jual Beli (PUJB), antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 10 November 2011 yang di WAAMERKING oleh Notaris Rumiati Laila, S.H diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Pengikatan Untuk Jual Beli, Nomor: 42, tanggal 10 November 2011 antara Penggugat dengan Tergugat I yang di buat oleh Notaris Rumiati Laila, S.H. diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kuasa Untuk Menjual, Nomor 43, tanggal 10 November 2011, dari Penggugat untuk Tergugat I, yang dibuat oleh Notaris Rumiati Laila, S.H. diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor: 82, tanggal 18 November 2011, dari Julius W. Adriaansz kepada PT. Bank Tabungan Negara sebagai Penerima Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang PT. Citra Graha Cemerlang/ Tergugat I. Diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kwitansi Penundaan Pembayaran dari Tergugat I. Diberi tanda bukti P-10;
11. 3 Sertipikat Hak Milik Atas Tanah
:
 - SHM Nomor: 12427/Sukajaya (Blok A.1) an. Julius W. Adriaansz
 - SHM Nomor: 12425/Sukajaya (Blok A.3) an. Julius W. Adriaansz
 - SHM Nomor: 12405/Sukajaya (Blok C.4) an. Julius W. AdriaanszDiberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Eksekusi Agunan Kredit, Nomor: 84/S/Plb.I/AMD/IV/2015 dari Tergugat V untuk Penggugat, tanggal 01 April 2015. Diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi surat keterangan dari Tergugat I yang menyatakan bahwa SHM Penggugat belum ditebus, tanggal 03 Juni 2015. Diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi surat dari kantor hukum DR. ENNY AGUSTINA, S.E., S.H., M.Hum., M.Kes., dan rekan (Kuasa Hukum Penggugat) Nomor:

Halaman 56 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10/EAJ/SS/VIII/2015 yang ditujukan kepada Kusni Yuli yaitu Direktur PT. Citra Graha Cemerlang, tanggal 10 Agustus 2015.diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi surat kesepakatan, tanggal 08 September 2015, antara Penggugat dengan Tergugat I, perihal kopensasi keterlambatan Tergugat I dan penyerhan SHM Penggugat. Diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi surat keterangan PT. Citra Graha Cemerlang yang ditanda tangani oleh Direktur Utama an. Kusni Yuli tanggal 5 September 2015, perihal penyerahan SHM No. 12427/Sukajaya an. Julius Adriaansz (rumah penggugat blok A.1) paling lambat 10 Oktober 2015. Diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi surat keterangan PT. Citra Graha Cemerlang yang ditanda tangani oleh Direktur Utama an. Kusni Yuli tanggal 8 September 2018, perihal penyerahan SHM No. 12427/Sukajaya an. Julius Adriaansz (rumah penggugat blok A.1) paling lambat 10 Oktober 2015.di beri tanda bukti P-17;
18. Fotokopi surat kesepakatan, tanggal 08 September 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu mengenai kompensasi atas keterlambatan penyerahan SHM Penggugat .diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi, Nomor: STTLP/B-1941/IX/2015/SUMSEL/RESTA tanggal 5 September 2015 diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Surat undangan rapat dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kantor cabang Palembang, No: 357/U/PLB.I/XI/2015, yang ditujukan kepada Julius W. Adriaansz.diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi surat dari PT. Citra Graha Cemerlang, Nomor: 101/ADM_BT/CGC/XII/2015, tanggal 16 Desember 2015, Perihal: surat permohonan penarikan shm yang tidak termasuk dalam jaminan kyg grand vanda, yang ditujukan kepada Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, kantor cabang Palembang. Diberi tanda bukti-21;
22. Fotokopi Akta Perseroan Terbatas (PT) Citra Langgeng Cemerlang. Diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi Akta perjanjian take over, Nomor: 94, tanggal 23 Desember 2015, antara Kusni Yuli sebagai Direktur PT. Citra Graha Cemerlang dengan Agus Widodo sebagai Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang. Diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi Surat perdamaian, tanggal 28 Desember 2015,antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehubungan dengan pemberian ganti rugi atas keterlambatan pengembalian SHM No: 12427/ Sukajaya an. Julius W. Adriaansz diberi tanda bukti P-24;

Halaman 57 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Fotokopi surat perjanjian penyerahan sertifikat hak milik, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, tanggal 28 Desember 2015 diberi tanda bukti P-24;
26. Fotokopi Surat dari PT. Citra Langgeng Cemerlang, tanggal 19 Februari 2016, No: 02/ADM_CLC/II/2016, di tujukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kantor cabang Palembang, Perihal: Permohonan Penukaran Jaminan Sertipikat Jaminan Gran Vanda.diberi tanda bukti P-26;
27. Fotokopi Penyerahan Cek an. Rupian A. Timotus, Pegawai dari PT. Citra Langgeng Cemerlang, tanggal 1 Maret 2016 diberi tanda bukti P-26;
28. Fotokopi Surat pernyataan dari Tergugat II, tanggal 07 Maret 2016, yang menjamin dan bertanggungjawab dan siap menanggung kerugian atas pemegang cek tunai diberi tanda P-27;
29. Fotokopi Surat pernyataan dari Tergugat II, tanggal 10 Maret 2016, yang menjamin dan bertanggungjawab dan siap menanggung kerugian atas pemegang cek tunai diberi tanda bukti P-28;
30. Fotokopi surat pernyataan Tergugat II, tanggal 15 Maret 2016 perihal akan menyerahkan SHM Penggugat No. 12427/ Sukaya, 12425/Sukajaya, 12405/Sukajaya an. Julius W. Adriaansz; paling lambat tanggal 15 April 2016 diberi tanda bukti P-30;
31. Fotokopi cek dari Tergugat II Tanggal 01 April 2016 isinya kosong/ di kliring diberi tanda bukti P-31;
32. Fotokopi Surat Pengakuan hutang dari Tergugat II, tanggal 16 Juni 2016 diberi tanda bukti P-32;
33. Fotokopi Surat Pengakuan hutang dari Tergugat II, tanggal 23 Juni 2016 diberi tanda bukti P-33;
34. Fotokopi surat perjanjian penitipan uang antara Tergugat II dengan Penggugat, tanggal 08 Agustus 2016 diberi tanda bukti P-34;
35. Fotokopi Akta Perjanjian antara PT.Citra Langgeng Cemerlang dengan Julius W.Adriaansz, nomor 06, tanggal 8 Agustus 2016 diberi tanda bukti P-35;
36. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 38, Tanggal 19 Agustus 2016, antara Tergugat I dengan Tergugat II dibuat oleh Tergugat IV diberi tanda bukti P-36;
37. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi, Nomor: STTLP/651/III/2017/SPKT tanggal 13 Maret 2018 diberi tanda bukti P-37;

Halaman 58 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Fotokopi Surat pembatalan kuasa, tanggal 22 Maret 2017, perihal pembatalan Kuasa Untuk Menjual, No. 43 10 November 2011 diberi tanda bukti P-38;
39. Fotokopi Surat Pembatalan Pengikatan Jual Beli, Tanggal 22 Maret 2017, perihal pembatalan Pengikatan Jual Beli, No.42 10 November 2011 diberi tanda bukti P-39;
40. Fotokopi Surat Pernyataan dari Hamonangan Sitohang, perwakilan dari PT. Citra Langgeng Cemerlang karena mendapat Kuasa dari Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang, perihal bertanggungjawab atas pengembalian uang Rp. 700.000.000,- atas pembatalan pembelian rumah bapak Zulkifli Susandra, yang tidak dibangun tertanggal 9 Agustus 2017 diberi tanda bukti P-40;
41. Fotokopi Surat dari Satreskrim Polresta Palembang, No: B/495/XI/2017/Reskrim, tanggal 06 November 2017, perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP), atas Laporan Polisi Nomor: STTLP/651/III/2017/SPKT diberi tanda bukti P-41;
42. Fotokopi Daftar Pencarian Orang (DPO) Nomor: DPO/ 98/ IV/ 2017/ Reskrimum, tanggal 11 April 2017 yang dikeluarkan oleh DIT. Reskrimum Polda Sumsel, pencarian terhadap: Agus Widodo alias Cie Ciang diberi tanda Bukti P-42;
43. Fotokopi Site Plan Perumahan Grand Vanda di jalan Lekol Adriaansz Kelurahan Sukajaya kecamatan Sukarama Palembang/ jumlah kavling rumah, fasilitas umum, batas-batas diberi tanda P-43;
44. Surat dari PT.Bank Tabungan Negara (Persero)Tbk Kantor cabang Palembang, perihal persetujuan Novasi kredit konstruksi diberi tanda bukti P-44;

dan Saksi-Saksi yaitu

1. Saksi Zulkifli S di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi mengenal Penggugat, direktur Tergugat I dan irektur Tergugat II;
 - Bahwa, saksi mengenal Penggugat sejak muda dahulu;
 - Bahwa, Bahwa, saksi mengetahui, permasalahan Penggugat dan tergugat I dan tergugat II adalah tentang permasalahan Perumahan;
 - Bahwa, Pada awalnya saksi pernah ditawari oleh penggugat 2 (dua) buah rumah yang terletak di jalan Sukabangun;
 - Bahwa, Nama perumahan tersebut adalah “Perumahan Grand Vanda”;

Halaman 59 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi membeli perumahan tersebut secara kredit ditahun 2015, dengan cara menitipkan pembayaran kepada Penggugat, tetapi pembangunannya belum selesai;
- Bahwa, yang melakukan pembangunan perumahan adalah Tergugat I PT.Citra Graha Cemerlang dan Tergugat II PT.Citra Langgeng Cemerlang;
- Bahwa, saksi belum mendapat sertifikat, tetapi sudah menyerahkan uang kepada Penggugat H.W.Adriaansz sejumlah Rp 750.000,000.00,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dari yang disepakati sebesar Rp.1.000.000.000,00,- (Satu milyar rupiah);
- Bahwa, Pada waktu itu saksi sedang bertugas di Papua dan karena teman saksi saling percaya saja;
- Bahwa, sampai saat ini perumahan untuk saksi tersebut juga belum dibangun;
- Bahwa, saksi tidak menambah pembayaran Karena situasi yang demikian perusahaan pengelola yang membangun perumahan tersebut sudah berpindah tangan ke orang lain;
- Bahwa, setahu saksi Dahulu tanah disekitar itu pemiliknya adalah orang tua penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu, tanah tersebut dibangun perumahan;
- Bahwa, Uang saksi belum kembali hanya janji-janji saja, pada waktu itu saksi bertemu dengan tergugat II CieCiang di notaris Eti Mulyati (tergugat IV);
- Bahwa, saksi meyakini uang saksi sudah dibayarkan kepada Ce Ciang (Tergugat II) oleh Penggugat;
- Bahwa, setahu saksi Pembangunan perumahannya belum selesai semua, tetapi ada sebagian sudah dihuni dan sebagian belum dihuni;
- Bahwa, saksi tidak tahu hubungan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa, di depan saksi Ce Ciang (Tergugat II) mengakui telah menerima uang saksi dari Penggugat;
- Bahwa, tergugat II Cie Ciang membuat surat pernyataan akan menyelesaikan pembangunan perumahan tersebut, namun pembangunan perumahan tidak juga selesai, kemudian pada tahun 2016 pernah membuat surat pernyataan akan segera mengembalikan uang tetapi tidak juga dipenuhi sampai ia menghilang;
- Bahwa, sampai saat ini uang saksi juga belum dikembalikan;

Halaman 60 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat tidak ada menjelaskan bahwa perumahan tersebut sebelumnya sudah dijadikan agunan di Bank Tabungan Negara (BTN);
- 2. Saksi Alvin Mayer, SE. di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa, saksi menjadi pengemudi mobil rental milik Penggugat sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2017;
 - Bahwa, saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan tergugat-tergugat;
 - Bahwa, Sekitar Tahun 2012 sampai dengan 2016 penggugat sering meminta saksi untuk mengantarkan ke kantor PT.Citra Graha Cemerlang Tergugat I, di di jalan Gersik no.53 itu adalah kantor PT.Citra Graha Cemerlang pemiliknya adalah Tergugat I;
 - Bahwa, saksi tidak tahu masalah antara Penggugat dengan Tergugat I;
 - Bahwa, dalam sebulan saksi bisa mengantarkan dua sampai tiga kali;
 - Bahwa, pada tahun 2016 saksi ada mengantarkan penggugat menemui tergugat II Cie Ciang PT.Citra Langgeng Cemerlang di Kampus Lorok Pakjo;
 - Bahwa, tergugat II Cie Ciang meminjamkan mobil kepada penggugat sebanyak 2 (dua) unit, yaitu mobil Yaris dan Avanza sekitar tahun 2014, dan sekarang mobilnya disita dealer;
 - Bahwa, setahu saksi Penggugat dan Tergugat I pemilik PT. Citra Graha Cemerlang Kusni Yuli ada permasalahan hutang piutang perumahan, namun saksi tidak tahu berapa hutangnya dan bagaimana terjainya hutang;
 - Bahwa, saksi tidak mengetahui permasalahan anatara Penggugat dengan tergugat II;
- 3. Saksi Yusuf di bawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa kenal dengan pengurus PT.Citra Graha Cemerlang tergugat I Kusni Yuli dan pengurus PT.Citra Langgeng Cemerlang tergugat II Agus Widodo (Cie Ciang), para Tergugat dan turut tergugat I, turut tergugat II secara pribadi;
 - Bahwa, Penggugat bercerita kepada saksi ada masalah dengan developer direktur PT Citra Graha Cemerlang Kusni Yuli tergugat I dan direktur PT. Citra Langgeng Cemerlang tergugat II Agus Widodo (Cie Ciang). yaitu kerjasama pembangunan perumahan "Grand vanda" yang terletak di jalan W.Adriaansz Sukabangun II Kecamatan Sukrame Kota Palembang termasuk perumahan di sebelah Polantas, Yang bersedia membangun

Halaman 61 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tergugat I Kusni Yuli sebagai developer (pengembang) sedangkan pemilik lahan objeknya adalah penggugat;

- Bahwa, Diawal bentuk kerjasamanya saksi belum tahu, setelah bermasalah saksi baru mengetahui, kebetulan antara tergugat I Kusni Yuli dan penggugat adalah teman baik saksi, selanjutnya saksi diminta untuk menjadi mediator, kemudian pada tahun 2015 saksi mengundang mereka kerumah saksi;
- Bahwa, Perjanjian kerjasamanya berlangsung pada tahun 2011;
- Bahwa, Pada saat itu perumahan jadi dibangun oleh PT. Citra Graha Cemerlang tergugat I Kusni Yuli sebanyak 46 unit;
- Bahwa, saksi mengetahui, bentuk kerjasamanya adalah ada pembayaran uang, ada 1 (satu) unit rumah dengan lahan 800 M² dikembalikan kepada penggugat lengkap dengan bangunan;
- Bahwa, nilai perumahan "grand vanda" saksi tidak ingat, Cukup besar sekitar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) lebih;
- Bahwa, saat pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I Kusni Yuli tidak sesuai kesepakatan hanya janji-janji tidak dilaksanakan oleh tergugat I Kusni Yuli, demikian juga dengan tanah 800 m2 ternyata sertifikat rumah tidak dikembalikan kepada Penggugat rumah sudah dibangun dan sudah ditempati tetapi Hak Milik rumah tersebut tidak dikembalikan kepada Penggugat dan ternyata sertifikat Hak Milik rumah Penggugat dijaminkan ke Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Palembang oleh Kusni Yuli Tergugat I;
- Bahwa, setahu saksi Karena tergugat I Kusni Yuli bermasalah dengan Penggugat peralihan tanggung jawab dialihkan kepada Agus widodo (tergugat II), namun saksi tidak tahu apakah sepengetahuan Penggugat ataukah tidak;
- Bahwa, setahu saksi sebagian perumahan sudah terjual, sebagian perumahan diagunkan di Bank Tabungan Negara (BTN), namun saksi tidak tahu berapa unit yang terjual dan berapa unit yang belum terjual;
- Bahwa, setahu saksi sebagian perumahan sudah selesai pembangunannya, sebagian perumahan belum selesai pembangunannya, ada yang pembangunannya baru 80 persen sampai 60 persen;
- Bahwa, setahu saksi sertifikat induknya sudah dipecah-pecah menjadi 46 sertifikat sesuai dengan rumah itu, dan semuanya masih atas nama Penggugat, dan atas saran saksi Penggugat telah melakukan pemblokiran sertifikat tersebut di turut tergugat II;
- Bahwa, Pada waktu pertemuan pertama saksi mengundang penggugat dan tergugat I Kusni Yuli dirumah saksi. karena sama-sama teman saksi hanya menyarankan kepada tergugat I Kusni Yuli apa yang bisa diganti untuk penggugat agar masalah ini bisa selesai. Kemudian pertemuan mediasi

Halaman 62 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ke dua masih dirumah saksi akhirnya penggugat meminta ganti rugi 5 (lima) unit rumah namun akhirnya disepakati oleh tergugat I Kusni Yuli tambahan 2 (dua) unit rumah dengan 1 (satu) unit rumah besar menjadi 3 (tiga) unit. Ada cara lain melunasi sertifikat dengan Bank Tabungan Negara (BTN) sudah disepakati, dijanjikan, ternyata setelah saksi lihat tidak dilaksanakan oleh tergugat I Kusni Yuli;

- Bahwa, hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam surat pernyataan dari tergugat I menerangkan SHM Penggugat masih dalam jaminan Tergugat I di bank Tabungan Negara (BTN) dan belum bisa terealisasi;
- Bahwa, semua kesepakatan tersebut tidak ada yang dilaksanakan Tergugat I;
- Bahwa, Perkembangan berikutnya penggugat bersama dengan saksi sebagai mediator. Tergugat I Kusni Yuli, dan Tergugat II Agus Widodo mendapat undangan pertemuan dari Bank Tabungan Negara (BTN);
- Bahwa, pertemuan dengan Bank Tabungan Negara (BTN) pada tahun 2015, ada daftar hadir yang kita tanda tangani, Penggugat di janjikan lagi akan diselesaikan oleh tergugat I Kusni Yuli untuk melunasi. (maksudnya kesepakatan yang dibuat dihadapan saksi dijanjikan akan diselesaikan oleh tergugat I dan tergugat V Bank Tabungan Negara (BTN) menyetujui;
- Bahwa, pada saat pertemuan dengan tergugat V (Bank BTN) sudah ada kata sepakat yaitu sepakat meminta kepada Bank Tabungan Negara (BTN) buka blokir sertifikat dengan catatan kembalikan sertifikat penggugat secara tertulis, tetapi orang Bank Tabungan Negara (BTN) tidak mau terulis, sehingga kesepakatan tidak terjadi lagi;
- Bahwa, setahu saksi sampai saat ini sertifikat yang masih berada di bank BTN masih di blokir, sejak ada laporan polisi di Poltabes Kusni Yuli (tergugat I) mendapat panggilan dari Polisi;
- Bahwa, Tergugat V bersedia menyerahkan sertipikat milik Penggugat dengan syarat tergugat I (Kusni Yuli) untuk melunasi pinjaman banknya;
- Bahwa, setahu saksi nilai pinjaman sertipikat milik Penggugat (rumah besar) adalah tidak salah Rp.1. 500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) Yang wajib dibayar oleh tergugat I (Kusni Yuli) kepada Bank Tabungan Negara (BTN);
- Bahwa, Sampai dengan sekarang ini saksi tidak tahu keberadaannya Tergugat I;
- Bahwa, Tergugat I tidak diketahui keberadaannya semenjak pengalihan tergugat I Kusni Yuli PT. Citra Graha Cemerlang Kusni Yuli kepada tergugat II Agus widodo PT. Citra Langgeng Cemerlang;
- Bahwa, Tergugat I Kusni Yuli memberitahu kepada penggugat bahwa persoalan ini sudah dialihkan kepada tergugat II Agus widodo supaya dapat diselesaikan. namun penggugat sempat protes mengapa dialihkan belum ada kesepakatan yang jelas;

Halaman 63 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, setelah beralih kepada tergugat II ada kesepakatan baru antara Penggugat dengan tergugat II yaitu Ada pertemuan dengan Agus Widodo dikantornya di jalan apa saksi lupa, bahwa Agus Widodo sepakat untuk diselesaikan dengan Bank Tabungan Negara (BTN) tetap akan mengembalikan sertifikat rumah induk, 3 rumah yang diserahkan, dan operasional kendaraan;
- Bahwa, selanjutnya Agus Widodo ada meminjam uang kepada H Yulius sebesar Rp.400.000.000,00,-(empat ratus juta rupiah) sampai Rp.500.000.000,00,- (lima ratus juta rupiah).dalam bentuk tunai dengan alasan digunakan untuk pencairan dana;
- Bahwa, setelah meminjam uang ada dibuat perjanjian yaitu perjanjian tertulis Agus Widodo menjanjikan akan diberi cek kontan, tetapi cek tersebut tidak bisa dicairkan karena kosong;
- Bahwa, saksi sempat bersama penggugat untuk menagih tetapi Agus Widodo hanya janji-janji saja;
- Bahwa, Kerugian Penggugat sebesar Rp.4.000.000.000,00,- (empat milyar rupiah) diluar sertifikat;
- Bahwa, Sudah 1 (satu) tahun lebih Tergugat II menghilang, sudah dicari kerumahnya, dikantornya tidak ada pernah bertemu dengan mantan pegawainya tidak tahu;
- Bahwa, yang menjaminkan sertifikat-sertifikat yang sudah dipecah pecah kepada Bank Tabungan Negara (BTN) adalah tergugat I Kusni Yuli ada pernah diajak penggugat berserta isterinya ke kantor Bank Tabungan Negara (BTN);
- Bahwa, setahu saksi Tergugat I dan tergugat II sudah tidak beroperasi lagi;
- Bahwa, setahu saksi Tergugat V tidak dapat mengajukan lelang karena sertifikat rumah penggugat masih bermasalah, sampai sekarang belum terlaksana;
- Bahwa, setahu saksi Ada 46 (empat puluh enam) sertifikat rumah yang di blokir oleh Bank Tabungan Negara (BTN), ada 7 (tujuh) rumah yang sudah mendapat sertifikat;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TIII-1 sampai dengan TIII-5, sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Pengikatan untuk Jual Beli tertanggal 10 Nopember 2011 No.42 diberi tanda bukti TIII-1;
2. Fotokopi Akta kuasa untuk Menjual tertanggal 10 Nopember 2011 No.43 diberi tanda bukti TIII-2;

Halaman 64 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Akta Surat Kuasa untuk membebankan (SKMHT) tertanggal 18 Nopember 2011 No.82 diberi tanda bukti TIII-3;

4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tertanggal 02 Desember 2011 No.550/2011 diberi tanda bukti TIII-4;

5. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit (PK) tertanggal 18 Nopember 2011 No.75 diberi tanda bukti TIII-5;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TIV-1 sampai dengan TIV-2, sebagai berikut :

1. Fotokopi Minuta akta Take over Nomor 94 tanggal 23 Desember 2015 antara Tergugat I dengan Tergugat II diberi tanda bukti TIV-1;
2. Fotokopi Perjanjian pengikatan jual beli Nomor 38 tanggal 19 Agustus 2016 antara Penggugat dengan Tergugat II diberi tanda TIV-2;

Menimbang, bahwa Tergugat V untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TV-1 sampai dengan TV-4, sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 75 Tanggal 18 Nopember 2011 dibuat Rumiati Laila Notaris di Palembang diberi tanda bukti T.V-1;
2. Fotokopi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No.82 Tanggal 18 Nopember 2011 dibuat Rumiati Laila Notaris di Palembang diberi tanda bukti T.V-2;
3. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.550 Tanggal 12 Desember 2011 (APHT) dibuat Rumiati Laila Notaris di Palembang diberi tanda bukti T.V-3;
4. Fotokopi daftar hadir Akad Kredit KYG Tanggal 18 Nopember 2011 diberi tanda bukti T.V-4;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.T.II-1 sampai dengan T.T.II-2, sebagai berikut :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.1521 Kecamatan Banyuasin I (Perw.Talang Kelapa) Kelurahan Talang Kelapa Tanggal 8 Mei 1979 atas nama I.L Adriaansz luas,11870 M² diberi tanda bukti T.T.II-1;
2. Fotokopi Akta Hibah No.71/06.SR/1999 Tanggal 14 Juli 1999 yang dibuat dihadapan H.Zulkifli, SH diberi tanda bukti T.T.II-2;

Halaman 65 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 yang identik dengan bukti T.T.II-1 tentang Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1521/ Talang Kelapa, Surat Ukur nomor 402, tanggal 25 November 1977; luas 11.870 m² yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Musi Banyuasin (sekarang Kota Palembang), Kecamatan Banyuasin I-Perwakilan Talang Kelapa (sekarang Kecamatan Sukarami), Desa Talang Kelapa (sekarang Kelurahan Sukajaya), luas 11.870 M², GS Nomor 402/1977 tertanggal 25 November 1977, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Daerah Tingkat II Musi Banyuasin atas nama Julius W. Adriaansz dan bukti P-1 yang identik dengan T.T.II-2 tentang Akta Hibah No.71/06.SR/1999 Tanggal 14 Juli 1999 yang dibuat dihadapan H.Zulkifli, SH serta Saksi Yusuf yang pada pokoknya menerangkan pada pokoknya Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Musi Banyuasin (sekarang Kota Palembang), Kecamatan Banyuasin I-Perwakilan Talang Kelapa (sekarang Kecamatan Sukarami), Desa Talang Kelapa (sekarang Kelurahan Sukajaya), luas 11.870 M² yang diperoleh dari orang tuanya;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-3 tentang surat kuasa tertanggal 19 September 2011 dari Penggugat untuk Kusni Yuli Digunakan untuk Advis Planing, IMB, Peil Banjir, Rekomendasi PDAM dan PLN, alat bukti surat P-4 tentang surat persetujuan Penggugat diberikan kepada Kusni Yuli untuk Land Clearing, Pagar, Saluran Drainase, dll tanggal 19 September 2011, serta bukti alat bukti surat P-7 yang identik dengan bukti T.III-1 tentang Pengikatan Untuk Jual Beli, Nomor: 42, tanggal 10 November 2011 antara Penggugat dengan Tergugat I yang di buat oleh Notaris Rumiati Laila, S.H. dihubungkan dengan keterangan saksi Yusuf yang menerangkan bahwa antara Penggugat dengan tergugat I ada Perjanjian kerjasama yang berlangsung pada tahun 2011 dimana di atas tanah milik Penggugat dibangun perumahan oleh PT. Citra Graha Cemerlang tergugat I Kusni Yuli sebanyak 46 unit;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-5 tentang akta Pendirian PT. Citra Graha Cemerlang, terungkap fakta bahwa Kusni Yuli sebagai orang yang membuat kesepakatan dengan Penggugat dalam pembangunan perumahan yang selanjutnya dikenal dengan perumahan grand vanda tersebut di atas, adalah pengurus atau direktur PT. Citra Graha Cemerlang yang dalam perkara ini adalah sebagai Tergugat I;

Halaman 66 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-11 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor: 12427/Sukajaya (Blok A.1) an. Julius W. Adriaansz, Sertifikat Hak Milik Nomor: 12425/Sukajaya (Blok A.3) an. Julius W. Adriaansz, Sertifikat Hak Milik Nomor: 12405/Sukajaya (Blok C.4) an. Julius W. Adriaansz dihubungkan dengan alat bukti surat yang diajukan Turut Tergugat II yaitu bukti T.T.II-1 tentang Buku Tanah Hak Milik No.1521 Kecamatan Banyuasin I (Perw.Talang Kelapa) Kelurahan Talang Kelapa Tanggal 8 Mei 1979 atas nama I.L Adriaansz luas,11870 M², terungkap fakta bahwa sertipikat induk yaitu Sertipikat Hak Milik No.1521 Kecamatan Banyuasin I (Perw.Talang Kelapa) Kelurahan Talang Kelapa Tanggal 8 Mei 1979 atas nama I.L Adriaansz luas,11870 M² telah dipecah-pecah menjadi 48 sertipikat yang rencananya akan digunakan untuk pembangunan perumahan;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-9 tentang Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor: 82, tanggal 18 November 2011, dari Julius W. Adriaansz kepada PT. Bank Tabungan Negara sebagai Penerima Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang PT. Citra Graha Cemerlang/ Tergugat I yang identik dengan alat bukti surat yang diajukan Tergugat III yaitu bukti TIII-3 tentang Akta Surat Kuasa untuk membebankan (SKMHT) tertanggal 18 Nopember 2011 No.82 dan identik pula dengan alat bukti surat yang diajukan Tergugat V yaitu bukti TV-2 tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No.82 Tanggal 18 Nopember 2011 dibuat Rumiaty Laila Notaris di Palembang, dihubungkan dengan alat bukti surat yang diajukan Tergugat III yaitu bukti TIII-4 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tertanggal 02 Desember 2011 No.550/2011 yang idrntik dengan alat bukti surat yang diajukan Tergugat V yaitu bukti TV-3 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.550 Tanggal 12 Desember 2011 (APHT) dibuat Rumiaty Laila Notaris di Palembang, dihubungkan lagi dengan keterangan saksi Yusuf yang menerangkan bahwa keseluruhan sertipikat pecahan dari sertipikat induk telah dijaminan oleh Tergugat I untuk memperoleh pinjaman bank dari Tergugat V, denga demikian terungkap fakta bahwa keseluruhan sertipikat pecahan dari sertipikat induk atas nama Penggugat telah dijaminan oleh Tergugat I untuk memperoleh pinjaman bank dari Tergugat V;

Menimbang, bahwa dari **keseluruhan pembuktian tersebut di atas, maka diperoleh fakta hukum bahwa pada tahun 2011 telah terjadi perjanjian antara Penggugat sebagai pemilik tanah dan Tergugat I sebagai pihak yang akan membangun perumahan untuk melakukan pembangunan**

Halaman 67 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



perumahan tanah milik Penggugat, dengan terlebih dahulu dilakukan Pengikatan jual beli tanah atas tanah milik Penggugat tersebut dengan Tergugat I, selanjutnya sertipikat induk atas tanah tersebut yaitu Hak Milik No.1521 Kecamatan Banyuasin I (Perw.Talang Kelapa) Kelurahan Talang Kelapa Tanggal 8 Mei 1979 atas nama I.L Adriaansz luas,11870 M² dilakukan pemecahan sertipikat menjadi 48 (empat) puluh delapan sertipikat, yang keseluruhan sertipikat tersebut dijadikan agunan pinjaman kredit oleh tergugat I kepada Tergugat V;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-10 tentang Kwitansi Penundaan Pembayaran dari Tergugat I, alat bukti surat P-12 tentang Surat Pemberitahuan Eksekusi Agunan Kredit, Nomor: 84/S/Plb.I/AMD/IV/2015 dari Tergugat V untuk Penggugat, tanggal 01 April 2015, alat bukti surat P-13 tentang surat keterangan dari Tergugat I yang menyatakan bahwa SHM Penggugat belum ditebus, tanggal 03 Juni 2015, alat bukti surat P-14 tentang surat dari kantor hukum DR. ENNY AGUSTINA, S.E., S.H.,M.Hum., M.Kes., dan rekan (Kuasa Hukum Penggugat) Nomor: 10/EAJ/SS/VIII/2015 yang ditujukan kepada Kusni Yuli yaitu Direktur PT. Citra Graha Cemerlang, tanggal 10 Agustus 2015, alat bukti surat P-15 surat kesepakatan, tanggal 08 September 2015, antara Penggugat dengan Tergugat I, perihal kompensasi keterlambatan Tergugat I dan penyerahan SHM Penggugat, alat bukti surat P-16 tentang surat keterangan PT. Citra Graha Cemerlang yang ditanda tangani oleh Direktur Utama an. Kusni Yuli tanggal 5 September 2015, perihal penyerahan SHM No. 12427/Sukajaya an. Julius Adriaansz (rumah penggugat blok A.1) paling lambat 10 Oktober 2015, alat bukti surat P-17 Tentang surat keterangan PT. Citra Graha Cemerlang yang ditanda tangani oleh Direktur Utama an. Kusni Yuli tanggal 8 September 2018, perihal penyerahan SHM No. 12427/Sukajaya an. Julius Adriaansz (rumah penggugat blok A.1) paling lambat 10 Oktober 2015, alat bukti surat P-18 tentang surat kesepakatan, tanggal 08 September 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu mengenai kompensasi atas keterlambatan penyerahan SHM Penggugat dihubungkan dengan keterangan saksi Yusuf yang menerangkan, bahwa Tergugat I tidak melaksanakan perjanjian yang dilakukannya dengan Penggugat yaitu menyerahkan sertipikat hak milik atas tanah atas rumah yang dimiliki Penggugat dan beberapa sertipikat yang merupakan pengganti keterlambatan penyerahan tersebut, dengan demikian terungkap fakta bahwa **Tergugat I telah cidera janji terhadap perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-23 tentang Fotokopi Akta perjanjian take over, Nomor: 94, tanggal 23 Desember 2015, antara Kusni Yuli sebagai Direktur PT. Citra Graha Cemerlang dengan Agus Widodo sebagai Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang yang identik dengan alat bukti surat yang diajukan Tergugat IV yaitu bukti surat TIV-1 tentang Minuta akta Take over Nomor 94 tanggal 23 Desember 2015 antara Tergugat I dengan Tergugat II dihubungkan dengan alat bukti surat yang diajukan Penggugat yaitu bukti P-22 tentang Akta Perseroan Terbatas (PT) Citra Langgeng Cemerlang, dihubungkan lagi dengan keterangan saksi Yusuf yang menerangkan bahwa Tergugat I mengalihkan seluruh hak dan tanggung jawab terhadap prestasi yang seharusnya dipenuhinya untuk Penggugat kepada Tergugat II, dengan demikian terungkap fakta bahwa **Tergugat I telah mengalihkan pemenuhan prestasi terhadap Penggugat kepada Tergugat II;**

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-24 tentang Surat perdamaian, tanggal 28 Desember 2015, antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehubungan dengan pemberian ganti rugi atas keterlambatan pengembalian SHM No: 12427/Sukajaya an. Julius W. Adriaansz, bukti P-25 tentang surat perjanjian penyerahan sertifikat hak milik, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, tanggal 28 Desember 2015, bukti P-26 tentang Surat dari PT. Citra Langgeng Cemerlang, tanggal 19 Februari 2016, No: 02/ADM_CLC/II/2016, di tujukan kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kantor cabang Palembang, Perihal: Permohonan Penukaran Jaminan Sertipikat Jaminan Gran Vanda, bukti P-27 tentang Penyerahan Cek an. Rupian A. Timotus, Pegawai dari PT. Citra Langgeng Cemerlang, tanggal 1 Maret 2016, bukti P-28 tentang Surat pernyataan dari Tergugat II, tanggal 07 Maret 2016, yang menjamin dan bertanggungjawab dan siap menanggung kerugian atas pemegang cek tunai, bukti P-29 tentang Surat pernyataan dari Tergugat II, tanggal 10 Maret 2016, yang menjamin dan bertanggungjawab dan siap menanggung kerugian atas pemegang cek tunai, diberi tanda bukti P-30 surat pernyataan Tergugat II, tanggal 15 Maret 2016 perihal akan menyerahkan SHM Penggugat No. 12427/Sukaya, 12425/Sukajaya, 12405/Sukajaya an. Julius W. Adriaansz; paling lambat tanggal 15 April 2016, bukti P-31 tentang cek dari Tergugat II Tanggal 01 April 2016 isinya kosong/ di kliring, bukti P-32 tentang Surat Pengakuan hutang dari Tergugat II, tanggal 16 Juni 2016, bukti P-33 tentang Surat Pengakuan hutang dari Tergugat II, tanggal 23 Juni 2016, bukti P-34 tentang surat perjanjian

Halaman 69 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penitipan uang antara Tergugat II dengan Penggugat, tanggal 08 Agustus 2016, bukti P-35 tentang Akta Perjanjian antara PT.Citra Langgeng Cemerlang dengan Julius W.Adriaansz, nomor 06, tanggal 8 Agustus 2016, bukti P-36 tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 38, Tanggal 19 Agustus 2016, antara Tergugat I dengan Tergugat II dibuat oleh Tergugat IV yang identik dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat IV yaitu bukti surat TIV-2 tentang Perjanjian pengikatan jual beli Nomor 38 tanggal 19 Agustus 2016 antara Penggugat dengan Tergugat II, dihubungkan dengan bukti surat P-40 Surat Pernyataan dari Hamonangan Sitohang, perwakilan dari PT. Citra Langgeng Cemerlang karena mendapat Kuasa dari Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang, perihal bertanggungjawab atas pengembalian uang Rp. 700.000.000,- atas pembatalan pembelian rumah bapak Zulkifli Susandra, yang tidak dibangunkan tertanggal 9 Agustus 2017, dihubungkan dengan keterangan saksi Yusuf yang menerangkan bahwa Tergugat II tidak melaksanakan semua perjanjian yang dilakukannya dengan Penggugat, dengan demikian terungkap fakta bahwa **Tergugat II telah cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat;**

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut diatas diperoleh fakta bahwa **Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji)**, dan dengan demikian petitum gugatan penggugat pada angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuatnya dengan Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II sudah sepatutnya dihukum untuk memenuhi prestasi serta mengganti kerugian akibat perbuatannya tersebut untuk memulihkan kerugian-kerugian yang diderita Penggugat;

Menimbang, bahwa pada petitum gugatan Penggugat pada angka 10, Penggugat memohon sebagai berikut : agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 12327/Sukajaya, 12325/Sukajaya, 12305/Sukajaya untuk diserahkan kepada pemegang haknya atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum gugatan tersebut, dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-19 tentang Surat Tanda Terima Laporan Polisi, Nomor: STTLP/B-1941/IX/2015/SUMSEL/RESTA tanggal 5 September 2015, bukti P-37 tentang Surat Tanda Terima Laporan Polisi, Nomor: STTLP/651/III/2017/SPKT tanggal 13 Maret 2018, bukti P-41 tentang Surat dari Satreskrim Polresta Palembang,

Halaman 70 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No: B/495/XI/2017/Reskrim, tanggal 06 November 2017, perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP), atas Laporan Polisi Nomor: STTLP/651/III/2017/SPKT, bukti P-42 tentang Daftar Pencarian Orang (DPO) Nomor: DPO/ 98/ IV/ 2017/ Reskrimum, tanggal 11 April 2017 yang dikeluarkan oleh DIT. Reskrimum Polda Sumsel, pencarian terhadap: Agus Widodo alias Cie Ciang, dihubungkan dengan keterangan saksi Zulkifli, Saksi Alvin mayer dan saksi Yusuf yang menerangkan bahwa Tergugat I dan tergugat II menghilang dan tidak diketahui lagi keberadaannya dihubungkan dengan fakta bahwa Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 21 Mei 2018, tanggal 31 Mei 2018, tanggal 7 juni 2018, Panggilan Umum melalui Radio Republik Indonesia tanggal 15 juli 2018, tanggal 23 Juli 2018 dan tanggal 29 Juli 2018 dan tanggal 7 Agustus 2018, Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Mei 2018, tanggal 31 Mei 2018, tanggal 7 juni 2018, Panggilan Umum melalui Radio Republik Indonesia tanggal 15 juli 2018, tanggal 23 Juli 2018 dan tanggal 29 Juli 2018 dan tanggal 7 Agustus 2018, maka tergugat I dan tergugat II dinyatakan tidak mempergunakan hak dan kewajibannya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, di sisi lain sebagaimana dari alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat TV.3 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.550 Tanggal 12 Desember 2011 (APHT) dibuat Rumiati Laila Notaris di Palembang, yang identik dengan alat bukti surat yang diajukan Tergugat III yaitu alat bukti surat TIII-4 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tertanggal 02 Desember 2011 No.550/2011, yang dihubungkan dengan alata bukti yang diajukan Tergugat III yaitu alat bukti surat TIII-5 tentang Akta Perjanjian Kredit (PK) tertanggal 18 Nopember 2011 No.75, dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan Tergugat V yaitu alat bukti surat TV-2 tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No.82 Tanggal 18 Nopember 2011 dibuat Rumiati Laila Notaris di Palembang yang identik dengan alat bukti surat yang diajukan Tergugat III yaitu alat bukti surat TIII-3 tentang Akta Surat Kuasa untuk membebaskan (SKMHT) tertanggal 18 Nopember 2011 No.82, terungkap fakta bahwa keseluruhan sertifikat pecahan dari sertifikat induk yaitu Sertifikat Hak Milik No.1521 Kecamatan Banyuasin I (Perw.Talang Kelapa) Kelurahan Talang Kelapa Tanggal 8 Mei 1979 atas nama I.L Adriaansz luas,11870 M² telah dipecah-pecah menjadi 48 sertifikat yaitu sebagai berikut :

Halaman 71 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SHM Nomor: 12381/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
2. SHM Nomor: 12382/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
3. SHM Nomor: 12383/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
4. SHM Nomor: 12384/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
5. SHM Nomor: 12385/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
6. SHM Nomor: 12386/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
7. SHM Nomor: 12387/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
8. SHM Nomor: 12388/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
9. SHM Nomor: 12389/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
10. SHM Nomor: 12390/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
11. SHM Nomor: 12391/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
12. SHM Nomor: 12392/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
13. SHM Nomor: 12393/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
14. SHM Nomor: 12394/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
15. SHM Nomor: 12395/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
16. SHM Nomor: 12396/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
17. SHM Nomor: 12397/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak
18. SHM Nomor: 12398/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE,Ak

Halaman 72 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. SHM Nomor: 12399/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
20. SHM Nomor: 12400/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
21. SHM Nomor: 12401/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
22. SHM Nomor: 12402/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
23. SHM Nomor: 12403/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
24. SHM Nomor: 12404/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
25. SHM Nomor: 12405/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
26. SHM Nomor: 12406/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
27. SHM Nomor: 12407/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
28. SHM Nomor: 12408/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
29. SHM Nomor: 12409/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
30. SHM Nomor: 12410/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
31. SHM Nomor: 12411/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
32. SHM Nomor: 12412/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
33. SHM Nomor: 12413/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
34. SHM Nomor: 12414/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
35. SHM Nomor: 12415/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak
36. SHM Nomor: 12416/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak

Halaman 73 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 37.SHM Nomor: 12418/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz,
SE,Ak
- 38.SHM Nomor: 12419/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz,
SE,Ak
- 39.SHM Nomor: 12420/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz,
SE,Ak
- 40.SHM Nomor: 12421/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz,
SE,Ak
- 41.SHM Nomor: 12422/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz,
SE,Ak
- 42.SHM Nomor: 12423/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz,
SE,Ak
- 43.SHM Nomor: 12424/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz,
SE,Ak
- 44.SHM Nomor: 12425/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz,
SE,Ak
- 45.SHM Nomor: 12426/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz,
SE,Ak
- 46.SHM Nomor: 12427/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz,
SE,Ak
- 47.SHM Nomor: 12428/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz,
SE,Ak
- 48.SHM Nomor: 12429/Sukajaya, atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz,
SE,Ak

Telah menjadi agunan atau jaminan kredit dari Tergugat V kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan nilai kredit sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang berdasarkan bukti P-12 tentang Surat Pemberitahuan Eksekusi Agunan Kredit, Nomor: 84/S/Plb.I/AMD/IV/2015 dari Tergugat V untuk Penggugat, tanggal 01 April 2015, yang menunjukkan bahwa Tergugat I dan tergugat II tidak melakukan pelunasan hutang kepada tergugat V, maka tidaklah berkeadilan jika keseluruhan agunan atau jaminan hutang tersebut diserahkan secara serta merta kepada Penggugat dengan tanpa melakukan pembayaran atau pelunasan hutang kepada Tergugat V;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pada petitum angka 10 gugatan Penggugat tersebut, maka dengan mengabulkan petitum subsidair dari para pihak yang berperkara yaitu : Apabila Ketua Pengadilan Negeri Palembang Klas I A Khusus cq. Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik,

Halaman 74 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex ae quo et bono*), maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa, oleh karena Tergugat I sebagai pihak yang mengajukan dan menerima pinjaman dari Tergugat V sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang selanjutnya tanggung jawab pelunasaannya diambil alih oleh Tergugat II, dimana keduanya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa, akta yang mendasari Tergugat I dapat mengajukan pinjaman bank kepada Tergugat V dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No.1521 Kecamatan Banyuasin I (Perw.Talang Kelapa) Kelurahan Talang Kelapa Tanggal 8 Mei 1979 atas nama I.L Adriaansz luas,11870 M² telah dipecah-pecah menjadi 48 sertipikat sebagaimana disebutkan diatas, adalah Akta Pengikatan untuk Jual Beli tertanggal 10 Nopember 2011 No.42, Akta kuasa untuk Menjual tertanggal 10 Nopember 2011 No.43, Akta Surat Kuasa untuk membebaskan (SKMHT) tertanggal 18 Nopember 2011 No.82, dan selama berlangsungnya persidangan tidak diketemukan adanya akta autentik yang menerenagkan telah terjadi peralihan hak milik atas tanah yang menjadi agunan tersebut dari Penggugat kepada Tergugat I dan tergugat II berupa akta jual beli;
- Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II telah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa, Penggugat telah melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Milik No.1521 Kecamatan Banyuasin I (Perw.Talang Kelapa) Kelurahan Talang Kelapa Tanggal 8 Mei 1979 atas nama I.L Adriaansz luas,11870 M² telah dipecah-pecah menjadi 48 sertipikat tersebut diatas;
- Bahwa, prestasi yang belum dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut :
 - a. Menyerahkan sertipikat hak milik Nomor 12427/Sukajaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 12425/Sukajaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 12405/Sukajaya kepada Penggugat;
 - b. Menyerahkan uang sebesar Rp. 5.550.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan untuk Jual Beli tertanggal 10 Nopember 2011 No.42;
 - c. Menyerahkan uang sebagai ganti kerugian materiil yaitu Rp. 3.023.350.000,- (tiga milyar dua puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

Dari keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis hakim berkesimpulan bahwa adalah berkeadilan petitum angka 10 Gugatan Penggugat

Halaman 75 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperbaiki menjadi sebagai berikut : **Tergugat I dan tergugat II dihukum untuk : Menyerahkan sertifikat hak milik Nomor 12327/Sukajaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 12325/Sukajaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 12305/Sukajaya kepada Penggugat dan membayar uang sebesar Rp. 5.550.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) ditambah Rp. 3.023.350.000,- (tiga milyar dua puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga berjumlah Rp.8.573.350.000,- (delapan milyar lima ratus lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat secara tunai dan seketika** dikabulkan;

Menimbang, bahwa sertifikat hak milik Nomor 12427/Sukajaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 12425/Sukajaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 12405/Sukajaya ketiganya atas nama pemegang hak adalah Drs. H. Julius W Adiranas, SE. Ak. bersama 15 Sertipikat yang lain yaitu :

1. Sertipikat hak milik Nomor 12381/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;
2. Sertipikat hak milik Nomor 12383/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;
3. Sertipikat hak milik Nomor 12385/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;
4. Sertipikat hak milik Nomor 12386/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;
5. Sertipikat hak milik Nomor 12396/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;
6. Sertipikat hak milik Nomor 12398/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;
7. Sertipikat hak milik Nomor 12400/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;
8. Sertipikat hak milik Nomor 12402/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;
9. Sertipikat hak milik Nomor 12407/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;
10. Sertipikat hak milik Nomor 12409/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;
11. Sertipikat hak milik Nomor 12410/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;
12. Sertipikat hak milik Nomor 12412/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;

Halaman 76 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Sertipikat hak milik Nomor 12418/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;

14. Sertipikat hak milik Nomor 12424/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;

15. Sertipikat hak milik Nomor 12428/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak.;

Pada saat ini berada dalam kekuasaan Tergugat V sebagai jaminan hutang oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka adalah berkeadilan, bahwa kepada **Penggugat diberikan hak untuk mengambil dan memiliki untuk digunakannya sendiri untuk dan atas namanya sendiri ataupun digunakan untuk dialihkan kepada orang lain, dengan ketentuan Penggugat diwajibkan terlebih dahulu membayar sejumlah uang kepada Tergugat V sebagai pelunasan Hutang dengan daftar sebagai berikut :**

1. Sertipikat hak milik Nomor 12381/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah);
2. Sertipikat hak milik Nomor 12383/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh jutarupiah);
3. Sertipikat hak milik Nomor 12385/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.100.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
4. Sertipikat hak milik Nomor 12386/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.100.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
5. Sertipikat hak milik Nomor 12396/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
6. Sertipikat hak milik Nomor 12398/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 77 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Sertipikat hak milik Nomor 12400/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah);
8. Sertipikat hak milik Nomor 12402/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
9. Sertipikat hak milik Nomor 12407/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
10. Sertipikat hak milik Nomor 12409/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah);
11. Sertipikat hak milik Nomor 12410/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah);
12. Sertipikat hak milik Nomor 12412/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah);
13. Sertipikat hak milik Nomor 12418/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah);
14. Sertipikat hak milik Nomor 12424/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Tidak ada pembayaran;
15. Sertipikat hak milik Nomor 12428/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Tidak ada pembayaran;
16. Sertipikat hak milik Nomor 12427/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang

Halaman 78 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

17. Sertipikat hak milik Nomor 12425/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah);

18. Sertipikat hak milik Nomor 12404/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Dengan demikian terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 11 ditambahkan amar yang berbunyi : **menetapkan Penggugat sebagai pihak yang berwenang untuk melunasi hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat V, sekaligus menerima barang jaminan berupa sertipikat-sertipikat dari Tergugat V serta menjual atau mengalihkan unit perumahan Grand vanda yang tersesisa kepada pihak ketiga, dengan ketentuan Penggugat diwajibkan membayar sejumlah uang pada saat menerima sertipikat-sertipikat hak milik atas tanah tersebut dari Tergugat V dalam daftar sebagai berikut :**

1. Sertipikat hak milik Nomor 12381/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah);

2. Sertipikat hak milik Nomor 12383/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh jutarupiah);

3. Sertipikat hak milik Nomor 12385/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.100.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);

4. Sertipikat hak milik Nomor 12386/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.100.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);

5. Sertipikat hak milik Nomor 12396/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang

Halaman 79 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,-
(dua ratus lima puluh juta rupiah);

6. Sertipikat hak milik Nomor 12398/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,-
(dua ratus lima puluh juta rupiah);
7. Sertipikat hak milik Nomor 12400/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,-
(empat ratus empat puluh juta rupiah);
8. Sertipikat hak milik Nomor 12402/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,-
(dua ratus lima puluh juta rupiah);
9. Sertipikat hak milik Nomor 12407/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,-
(dua ratus lima puluh juta rupiah);
10. Sertipikat hak milik Nomor 12409/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,-
(empat ratus empat puluh juta rupiah);
11. Sertipikat hak milik Nomor 12410/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,-
(empat ratus empat puluh juta rupiah);
12. Sertipikat hak milik Nomor 12412/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,-
(empat ratus empat puluh juta rupiah);
13. Sertipikat hak milik Nomor 12418/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,-
(empat ratus empat puluh juta rupiah);
14. Sertipikat hak milik Nomor 12424/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Tidak ada pembayaran;

Halaman 80 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Sertipikat hak milik Nomor 12428/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Tidak ada pembayaran;
16. Sertipikat hak milik Nomor 12427/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
17. Sertipikat hak milik Nomor 12425/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah);
18. Sertipikat hak milik Nomor 12404/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan penggugat pada angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 sebagaimana disebutkan di atas, dimana Penggugat memohon pembatalan dan tidak berlaku mengikat akta-akta sebagai berikut :

- 1) Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 42 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, SH pada tanggal 10 November 2011;
- 2) Akta kuasa untuk menjual Nomor: 43 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiati Laila, S.H. pada tanggal 10 November 2011;
- 3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor: 82 yang dibuat dihadapan Notaris Rumiatai Laila, S.H.;
- 4) Akta perjanjian take over Nomor 94 antara Kusni Yuli, Direktur Utama PT. Cita Graha Cemerlang dengan Agus Widodo/Cie Ciang Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang yang dibuat dihadapan Notaris Eti Mulyati, SH, M.Kn pada tanggal 23 Desember 2015;
- 5) Akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor 38 antara Kusni Yuli, Direktur Utama PT. Cita Graha Cemerlang dengan AGUS WIDODO/CIE CIANG Direktur Utama PT. Citra Langgeng Cemerlang yang dibuat dihadapan Notaris Eti Mulyati, SH, M.Kn pada tanggal 19 Agustus 2016

Namun selama berlangsungnya persidangan Para pihak dalam perkara ini tidak mengajukan satupun bukti baik akta autentik ataupun putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa akta-akta sebagaimana tersebut di atas dinyatakan batal atau tidak berlaku mengikat, maka petitum

Halaman 81 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan pada angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 dan angka 7 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan pada angka 8 dan angka 9 dimana Penggugat memohon agar : penjualan rumah di Grand Vanda oleh Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan batal demi hukum dan memohon agar sisa 16 unit rumah yang belum terjual dan SHM masih atas nama Drs. H. Julius W. Adriaansz, SE, Ak di Grand Vanda adalah milik Penggugat tidak dapat dikabulkan dikarenakan Penggugat tidak mengajukan pembeli-pembeli unit rumah pada perumahan yang telah dibangun di atas tanah obyek sengketa, selain daripada itu keseluruhan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II juga tidak dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 12 yang memohon agar Putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), selama berlangsungnya persidangan Penggugat telah tidak mengajukan jaminan yang setara dengan obyek gugatan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 191 Rbg, Pasal 57 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan serta Merta dan Provisionil, maka petitum angka 12 juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 13 yang memohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untul setiap hari apabila lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, sebagaimana petitum gugatan mengenai pembayaran sejumlah uang kepada Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV, maka tuntutan hak mengenai uang paksa tersebut dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 14 yang memohon agar dinyatakan Sah dan Beharga Sita Jaminan dalam perkara ini atas 19 (sembilan belas) kapling tanah di Grand Vanda dalam penguasaan Penggugat beserta Sertipikat Hak Miliknya yang mesih atas nama Julius Adriaansz yang hingga kini menjadi Hak Tanggungan di BTN, atas permohonan tersebut sepanjang berlangsungnya persidangan Majelis Hakim tidak meletakkan sita atas obyek sengketa dimaksud, maka petitum gugatan Penggugat pada angka 14 dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa untuk dapat dilaksanakannya putusan ini, maka Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Halaman 82 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1243 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan sertifikat hak milik Nomor 12427/Sukajaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 12425/Sukajaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 12405/Sukajaya kepada Penggugat;
- Menghukum tergugat I dan Tergugat II membayar uang sebesar Rp. 5.550.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) ditambah Rp. 3.023.350.000,- (tiga milyar dua puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga berjumlah Rp.8.573.350.000,- (delapan milyar lima ratus lima puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat secara tunai dan seketika;
- Menetapkan Penggugat sebagai pihak yang berwenang dan berhak untuk melunasi hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat V, sekaligus menerima barang jaminan berupa sertifikat-sertipikat dari Tergugat V serta menjual atau mengalihkan unit perumahan Grand vanda yang tersisa kepada pihak ketiga, dengan ketentuan Penggugat diwajibkan membayar sejumlah uang pada saat menerima sertifikat-sertipikat hak milik atas tanah tersebut dari Tergugat V dalam daftar sebagai berikut :

1. Sertipikat hak milik Nomor 12381/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah);
2. Sertipikat hak milik Nomor 12383/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang

Halaman 83 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



- yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,-
(empat ratus empat puluh jutarupiah);
3. Sertipikat hak milik Nomor
12385/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.100.000.000,-
(seratus empat puluh juta rupiah);
4. Sertipikat hak milik Nomor
12386/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.100.000.000,-
(seratus empat puluh juta rupiah);
5. Sertipikat hak milik Nomor
12396/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,-
(dua ratus lima puluh juta rupiah);
6. Sertipikat hak milik Nomor
12398/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,-
(dua ratus lima puluh juta rupiah);
7. Sertipikat hak milik Nomor
12400/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,-
(empat ratus empat puluh juta rupiah);
8. Sertipikat hak milik Nomor
12402/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,-
(dua ratus lima puluh juta rupiah);
9. Sertipikat hak milik Nomor
12407/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,-
(dua ratus lima puluh juta rupiah);
10. Sertipikat hak milik Nomor
12409/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,-
(empat ratus empat puluh juta rupiah);
11. Sertipikat hak milik Nomor
12410/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang



yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,-
(empat ratus empat puluh juta rupiah);

12. Sertipikat hak milik Nomor
12412/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,-
(empat ratus empat puluh juta rupiah);

13. Sertipikat hak milik Nomor
12418/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,-
(empat ratus empat puluh juta rupiah);

14. Sertipikat hak milik Nomor
12424/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Tidak
ada pembayaran;

15. Sertipikat hak milik Nomor
12428/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Tidak
ada pembayaran;

16. Sertipikat hak milik Nomor
12427/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.750.000.000,-
(tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

17. Sertipikat hak milik Nomor
12425/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.440.000.000,-
(empat ratus empat puluh juta rupiah);

18. Sertipikat hak milik Nomor
12404/Suka Jaya atas nama Drs. H. Julius W. Adriaans, SE., Ak. Uang
yang harus dibayarkan kepada Tergugat V sebesar Rp.250.000.000,-
(dua ratus lima puluh juta rupiah);

- Menghukum Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
- Menolak gugatan lain dan selebihnya;
- Membebankan biaya yang timbul Perkara kepada Para Tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp.3.250.000,- (tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Kamis tanggal 4 Januari 2019, oleh

Halaman 85 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, Adi Prasetyo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hotnar Simarmata, S.H..MH. dan Popop Rizanta T, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg tanggal 18 Mei 2018, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 10 Januari 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Jeanny Hy, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat III, Kuasa Hukum Tergugat IV, Kuasa Hukum Tergugat V, Kuasa Hukum Turut Tergugat I, Kuasa Hukum Turut Tergugat II, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hotnar Simarmata, S.H.,M.H.

Adi Prasetyo, S.H., M.H.

Popop Rizanta T, S.H., M.H..

Panitera Pengganti,

Jeanny Hy, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp5.000,00;
3. Biaya ATK	:	Rp50.000,00;
4. PNBPN	:	Rp5.000,00;
5. Panggilan	:	Rp2.654.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp500.000,00;
7. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	Rp3.250.000,00;

(tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 86 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg



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

Halaman 87 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Plg

Disclaimer

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

Halaman 87