



**PUTUSAN**

**Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;**

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan, sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. SUPARMAN HARSONO**, Tempat Tanggal Lahir: Pangkal Pinang, 26 Juli 1962, NIK: 3173012607620008, Warga Negara: Indonesia, Pekerjaan: Wiraswasta, beralamat di Jalan Cendrawasih II RT08, RW07, Kelurahan Cengkareng Barat, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama: Muhammad Siban, S.H., M.H., Supriana, ZA, S.H.M.H., dan M. Jauhar Fathin Ganta, S.H., Para Advokat pada Kantor Firma Hukum "Muhammad Siban & Rekan", beralamat di Jalan Cilamaya Nomor 44, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 024/Ptd/MS/XII/ 2022, tanggal 20 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
- 2. AWI**, Tempat Tanggal Lahir: Tangerang, 10 September 1957, NIK: 3603141009570001, Warga Negara: Indonesia, Pekerjaan: Karyawan Swasta, beralamat di Selebaran Jaya RT004, RW010, Kelurahan Salebaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama: Muhammad Siban, S.H., M.H., dan M. Jauhar Fathin Ganta, S.H., Para Advokat pada Kantor Firma Hukum "Muhammad Siban & Rekan", beralamat di Jalan Cilamaya Nomor 44, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 025/Ptd/MS/XII/2022, tanggal 27 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

**MELAWAN**

- 1. DAVIT**, selaku anak ahli waris Rudy Chan, beralamat di Jalan TPI II Blok Y Nomor 1 RT08, RW07, Kelurahan Penjagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama: Iwan Natapriyana, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Pengacara DR. AN-AN SYLVIANA, SH, MBL., Ph.D & Partners, beralamat di Wisma An AN II,

Hal 1 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Pondok Bambu Asri Raya Nomor 4, Jakarta Timur, 13430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 1 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. **ERIK**, selaku anak ahli waris Rudy Chan, beralamat di Jalan TPI II Blok Y Nomor 1 RT08, RW07, Kelurahan Penjagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama: Iwan Natapriyana, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Pengacara DR. AN-AN SYLVIANA, SH, MBL., Ph.D & Partners, beralamat di Wisma An AN II, Jalan Pondok Bambu Asri Raya Nomor 4, Jakarta Timur, 13430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 1 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **SURFIA**, selaku anak ahli waris Rudy Chan, beralamat di Jalan TPI II Blok Y Nomor 1 RT08, RW07, Kelurahan Penjagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama: Iwan Natapriyana, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Pengacara DR. AN-AN SYLVIANA, SH, MBL., Ph.D & Partners, beralamat di Wisma An AN II, Jalan Pondok Bambu Asri Raya Nomor 4, Jakarta Timur, 13430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 1 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. **KANTOR NOTARIS/PPAT "MARTUNIS, S.H., M.Kn.**, beralamat di Jalan Perum Peruri Niaga Indah Blok A2 No. 38 Kampung Melayu, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

5. **KANTOR BPN KABUPATEN TANGERANG**, beralamat di Jalan Somawinata, Komplek Perkantoran Tigaraksa, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 17 Desember 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 2 Januari 2022, di bawah Register Perkara Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Hal 2 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara PENGGUGAT dengan RUDY CHAN semasa hidup di sekitar Tanggal 13 Bulan Juli Tahun 2013. Melakukan Kerjasama Bisnis Pembangunan Gudang dan atau disebut JUAL BELI GUDANG Di Kawasan Selebaran Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang yang di kenal Kawasan Gudang 2000. singkat Kata Penggugat Memiliki sebidang seluas  $\pm$  5400 M2. Sedang kan Rudy Chan sebagai Pemodal, Pembebasan tanah dan biaya membangun. tahap awal (Tahap Ke I) sebanyak 11 Gudang, Berdasarkan kesepakatan yang tidak tertulis dan saling percaya dengan ketentuan sebagai berikut ;

- 1) Bahwa 11 (sebelas) gudang yang di bangun Oleh PENGGUGAT Tahap Pertama (1) a) Unit Gudang seharga Rp 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan Nilai Pembayaran Rp 19.250.000.000,- (sembilan belas Milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- 2) Bahwa Pihak RUDY CHAN semasa hidupnya telah melakukan Pembayaran dari bulan 18 Juli 2013 s/d 28 Februari 2014 sebanyak Rp 15.400.000.000,- (lima belas milyar empat ratus juta rupiah);
- 3) Bahwa Penggugat masih menisakan pekerjaan 1 Unit Gudang belum dibangun namun oleh RUDY CHAN dihargai harga jual sebesar Rp.3.000.000.000,-( tiga milyar rupiah) Maka perhtungan ny = (10) Gudang x Rp 1.750.000.000,-) = Rp 19.250.000.000,- di tambah ( + ) 1 Unit dihargai oleh Rudy Chan Rp 3.000.000.000,-dikurangi (--) Modal yang disetor Rp 15.400.000.000,- = Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah)

Maka bahwa berdasarkan kesepakatan dan pembayaran Untuk Pembangunan Gudang Tahap I di nyatakan selesai oleh Kedua Belah, Terdapat ada selisih kurang pembayaran dari Rudy Chan kepada PENGGUGAT I sebesar Rp 850.000.000,- ( Delapan ratus lima puluh juta rupiah )

2. Bahwa PENGGUGAT dengan RUDY CHAN melanjutkan kerjasama Pembangunan Gudang Tahap ke II, di mulai Tanggal 22 Bulan November Tahun 2013. Adapun Pembangunan Gudang Di Kawasan Selebaran Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang yang di kenal Kawasan Gudang 2000. sebanyak (5) lima Unit Gudang. Kesepakatan yang tidak tertulis dan saling percaya dengan ketentuan sebagai berikut ;

- 1) Bahwa gudang gudang yang di bangun Oleh Pihak Pertama seharga Rp 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) X

Hal 3 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



- (5) Lima unit gudang dengan Nilai Pembayaran Rp 8.7500.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima ratus juta rupiah )
- 2) Bahwa Pihak Kedua telah melakukan Pembayaran dari bulan 18 Juli 2013 s/d 28 November 2013 sebanyak Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta puluh juta rupiah )
- 3) Bahwa Pihak RUDY CHAN Belum melakukan pembayaran kepada Pihak PENGGUGAT I dengan perhitungan ( Rp 8.750.000.000, -- Rp5.500. 000.000,-) Rp 3. 250.000.000,- ( tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah )

Maka Pembangunan Gudang Tahap II, di nyatakan selesai oleh Kedua Belah,ada selisih pembayaran dari Rudy Chan kurang bayar Kepada PENGGUGAT I sebesar Rp 3.250.000,000,- ( tiga milyar duarus lima puluh juta rupiah )

3. Bahwa PENGGUGAT dengan RUDY CHAN melanjutkan kerjasama Pembangunan Gudang tahap yang ke III, dimulai tanggal 1 Bulan April Tahun 2014. Adapun Pembangunan Kawasan Gudang Selebaran Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang yang di kenal Kawasan Gudang 2000. sebanyak 8 Unit , Adapun kesepakatan kerjasamanya tidak tertulis dan saling percaya ,dengan ketentuan satuan dan harga sebagai berikut ;

- 1) Bahwa gudang yang di bangun Oleh Pihak Pertama dengan harga jual per unitnya oleh RUDY CHAN dengan harga bervariasi perinciannya sbb ;
- 4 Unit harga a) Rp 2.100.000.000,- ( dua milyar seratus juta rupiah ) X 4 Unit = Rp 8.400.000.000,- ( delapan milyar empat ratus juta rupiah )
  - 2 Unit harga jual a) Rp 3.000.000.000, ( enam milyar rupiah) X 2 Unit = Rp 6.000.000.000,-( enam milyar rupiah ).
    - 2 Unit Harga jual a) Rp 3.400.000.000, ( tiga milyar empat ratus juta rupiah ) X 2 Unit Rp 6.800.000.000,- ( enam milyar delapan ratus juta rupiah)
- 3.2) Bahwa Pihak Rudy Chan telah melakukan Pembayaran dari bulan 22 April 2014 s/d 22 juli 2014 sebanyak Rp 16.000.000.000,- ( enam belas milyar empat ratus juta rupiah )
- 2.3) Bahwa Penggugat masih menyisakan pekerjaan 1 Unit Gudang yang belum dibangun namun oleh RUDY CHAN dihargai dengan harga jual sebesar Rp .3.300.000.000,-( tiga milyar tiga ratus juta



rupiah ) dan biaya pengurusan sertifikat Rp 2.500.000.000,- ( dua milyar lima ratus uta rupiah ) dengan perhitungannya sebagai berikut ;

- Rp 8.400.000.000,- ( + ) di tambah Rp 6.000.000.000,- ( + ) = Rp 6.800.000.000,- = Rp 21,200.000.000,- ( dua satu milyar dua ratus juta rupiah ) (--) di kurang Modal yang di setor sebesar Rp 16.000.000.000,- ( + ) Rp 3.300.000.000,- /Gugang yang belum dibangun ( + ) biaya pengurusan sertifikat = Rp 2.500.000.000,- = RP – 600.000.000,- ( minus enam ratus juta rupiah )

Maka berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dinyatakan Pembangunan Gudang Tahap III, di nyatakan selesai, dan buatlah Catatan ada kelebihan pembayaran dari Rudy Chan kepada PENGGUGAT I sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)

4. Bahwa PENGGUGAT dengan RUDY CHAN melanjutkan kembali kerjasama Pembangunan Gudang tahap yang ke IV , dimulai tanggal 18 Juli Tahun 2014. s/d 23 Oktober 2014, Pembangunan Gudang Di Kawasan Selebaran Kecamatan Kosambi dan Babakan Asem Kabupaten Tangerang yang di kenal Kawasan Gudang 2000.,sebanyak 12 Unit , Gudang. Berdasarkan kesepakatan tidak tertulis dan saling percaya dengan ketentuan sebagai berikut ;

- 4.1) Bahwa Pergudangan yang akan di bangun Oleh PENGGUGAT dengan harga satuan perunitnya a) Rp 3..200.000.000,- ( tiga milyar dua ratus juta rupiah )
- 4.2) Bahwa Pihak Rudy Chan sudah Menyetorkan uang Kepada PENGGUGAT sebesar Rp 24.000.000.000,- ( dua puluh empat milyar rupiah ) untuk Pembangunan Gudang Tahap IV
- 4.3) Bahwa PENGGUGAT I Dan PENGGUGAT II berdasarkan persetujuan secara lisan dari Rudy Chan membeli lahan dikawasan pergudangan 2000 untuk diperluas karena ada prospek bisnis pergudangan hasilnya bagus, maka atas persetujuan itu PENGGUGAT belanja tanah dari Rp 24.000.000.000,- Untuk membeli lahan di areal lokasi pergudangan 2000 seluas ± 37.490 M2 (Tiga puluh tujuh ribu empat ratus sembilan puluh meter ) untuk perluasan pergudangan 2000. Yang cakupan wilayahnya yang dibebaskan meliputi Salebaran jaya Kecamatan Kosambi dan Babakan Asem Kecamatan Teluk Naga Dan Pembeliannya melalui AWI ic. Penggugat II, sebanyak ± 10154 M2 terdiri AJB .39 Bidang



atas nama PENGGUGAT II dan 23 AJB/Bidang seluas  $\pm$  27.344 M<sup>2</sup> ,  
atas nama Penggugat I.

4.4) Bahwa PENGGUGAT I, terkendala permodalan untuk Pembangunan Pergudangan Tahap ke IV di muai tahun 2016 , pada saat RUDY CHAN masih hdup, PENGGUGAT I mengajukan Permohonan Permodalan untuk membangun kepada RUDY CHAN tidak memberikan permodalan dan Sejak periode Tahun 2016 RUDY CHAN memberlakukan kepada PENGGUGAT I penggunaan dana di berlakukan menandatangani pengakuan hutang apabila PENGGUGAT I menggunakan dana untuk membangun gudang tahap ke IV.

5. Bahwa Timbul permasalahan setelah PENGGUGAT I. Dan PENGGUGAT II, setelah melakukan pembelanjaan tanah untuk pengembangan pergudangan Blok C Dan Blok D ,E. yang sudah disepakati antara PENGGUGAT dengan RUDY CHAN semasa masih hidup, Dan PENGGUGAT I, meminta dana untuk pembangunan namun disetop oleh ERIK i.c. TERGUGAT II anak dari RUDY CHAN dan selanjutnya RUDY CHAN Memberlakukan kepada PENGGUGAT I, bila menggunakan uang RUDY CHAN dibuat perjanjian Pengakuan Hutang di hal ini dimulai diberlakukan kepada PENGGUGAT I, disekitar bulan Februari 2018..Adapun bukti PENGAKUAN HUTANG antara PENGGUGAT I, Dengan RUDY CHAN, dengan ketentuan sebagai berikut ;

5.1) Pengakuan Hutang yang dibuat oleh kedua belah pihak yang di tanda tangani pada tanggal 26 Februari 2018 yang berbunyi “ Pihak Pertama meminjamkan uang kepada Pihak Kedua dengan jumlah sebesar Rp 2.585.487.500,- ( dua milyar limaratus delapan puluh tuju ribu lima ratus rupiah ) dengan bunga 15% ( lima belas persen ) pertahun atau Rp 387.823.125,- sehingga berjumlah total Rp 2.973.310.625 ,- ( dua milyar sembilan ratus tujuh puluh tiga juta tigarus sepuluh ribu enam ratus dua puluh lima rrupiah ) untuk selanjutnya disebut HUTANG yang harus dilunasi pada tanggal 25 Febrari 2019 “ dan PENGGUGAT I sudah membayarnya . .yang sebenarnya uang milik PENGGUGAT I belum di bayar tahap 1,tahap II, dan Tahap III. Pegakuan hutang akan tetapi Penggugat tidak menerima uangnya.

5.2) Pengakuan Hutang yang dibuat oleh kedua belah pihak yang di tanda tangani pada tanggal 30 Mei 2018 yang berbunyi “ Pihak



*Pertama meminjamkan uang kepada Pihak Kedua dengan jumlah sebesar Rp 57.500.000,- (lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan bunga 15% (lima belas persen) pertahun atau Rp 8.625.00,- sehingga berjumlah total Rp 66.125.000,- (enam puluh enam juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) untuk selanjutnya disebut HUTANG yang harus dilunasi pada tanggal 30 Mei 2019 “ dan hal ini sudah bayar oleh PENGGUGAT I , kepada RUDY CHAN semasa masih hiup . .yang sebenarnya uang milik PENGGUGAT I belum di bayar tahap 1,tahap II, dan Tahap III. Pegakuan hutang akan tetapi Penggugat tidak menerima uangnya.*

5.3) Pengakuan Hutang yang dibuat oleh kedua belah pihak yang di tanda tangani pada tanggal 30 Me 2018 yang berbunyi “ *Pihak Pertama meminjamkan uang kepada Pihak Kedua dengan jumlah sebesar Rp 1.428.300.000,- ( satu milyar empat ratus dua delapan juta tigaratus ribu rupiah ) dengan bunga 15% ( lima belas persen ) pertahun atau Rp 214.245.000,- sehingga berjumlah total Rp 1.642.545.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh dua juta lima ratus empat puluh lima ribu rupiah) tuntut selanjutnya sebut HUTANG yang harus dilunasi pada tanggal 30 Mei 2019 “dan hal ini sudah bayar oleh PENGGUGAT I , kepada RUDY CHAN semasa masih hiup .yang sebenarnya uang milik PENGGUGAT I belum di bayar tahap 1,tahap II, dan Tahap III. Pegakuan hutang akan tetapi Penggugat tidak menerima uangnya.*

5.4) Bahwa sepinggalnya RUDY CHAN alm, di sekitar Tahun 2020, Proyek diambil alih oleh anaknya yang bernama DAVIT i.c. TERGUGAT I, di buatkan Draf Pengakuan hutang di bawah tangan dengan secara memaksa Kepada PENGGUGAT untuk menandatangani Pengakuan Hutang Uang yang telah dikeluarkan sewaktu alm RUDY CHAN masih hidup kepada PENGGUGAT .Untuk itu pengakuan hutang PENGGUGAT kepada RUDY CHAN semasa hidup, dibuat baru Pengakuan Hutang yang disodorkan oleh TERGUGAT I dengan secara paksa dan intimidasi kepada PENGGUGAT yang disaksikan istrinya adalah perbuatan yang melanggar hukum untuk itu Pengakuan hutang yang ditandatangani PENGGUGAT, Maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk dinyatakan Cacat Hukum dengan segala akibat hukumnya



6. Bahwa Surat Pengakuan Hutang PENGUGAT yang di buat secara sepihak Oleh TERGUGAT I, Pada 09 November 2022, yang di tandatangi dengan secara paksa, dan dalam keadaan tertekan dan tanpa membaca isi klausal Perjanjian Pengakuan Hutang, ternyata sangat merugikan PENGUGAT, karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena PENGUGAT waktu menandatangani tidak ada kebebasan bertindak dan adanya tekanan baik secara fisik dan mental , Maka sudah sepatutnya pengakuan hutang yang dibuat PENGUGAT adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, Karena bertentangan sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan Bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdara. Pengakuan Hutang yang dibuat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, Pertanggal 9 November 2022 terdapat adanya Klausula-klausula isi Pengakuan Hutang dalam perkara aquo, sangat merugikan kepada PENGUGAT adalah sebagai berikut :

6.1) Ketentuan Pasal 1 yang berbunyi “ Pihak Pertama meminjamkan pinjaman kepada Pihak Kedua dengan nominal dan tanggal penerimaan yang tertera pada rincian tabel yang terlampir di bawah yaitu jumlah keseluruhan sebesar Rp. 72.247.178.371 ( Tujuh Puluh Dua Milyar, Dua Ratus Empat Puluh Tujuh Juta, Seratus Tujuh Puluh Delapan Ribu, Tiga Ratus Tujuh Puluh Satu Rupiah). Pihak kedua dengan ini mengakui telah menerima uang tersebut untuk penerimaan jumlah uang tersebut dalam perjanjian ini dianggap sebagai tanda penerimaannya atau kwitansi yang sah.

Bahwa Pengakuan Hutang di buat secara sepihak oleh Tergugat I Dengan Nilai Pengakuan Hutang tidak mendasar karena awal Proyek Pembangunan pergudangan kawasan 2000, dengan almarhum ayahnya Rudy Chan adalah dalam bentuk Kerjasama bukan hutang piutang . Maka Pengakuan Hutang sebesar Rp. 72.247.178.371 (Tujuh Puluh Dua Milyar, Dua Ratus Empat Puluh Tujuh Juta, Seratus Tujuh Puluh Delapan Ribu, Tiga Ratus Tujuh Puluh Satu Rupiah). Adalah Perhitungan yang mengada ada dan Tergugat melakukan Pemaksaan dalam mendatangi Pengakuan Hutang adalah Perbuatan Tergugat I adalah Perbuatan yang melawan hukum dan sudah sepatutnya Pengakuan hutang yang di tandatangi Pengugat adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .



- 6.2) Bahwa dalam Pasal 8 Yang berbunyi “ Pihak Kedua wajib melakukan pembayaran-pembayaran untuk melunasi atau mengangsur pinjamannya pada Pihak Pertama dengan mendapatkan tanda penerimaannya.

Untuk menjamin ketertiban pembayaran kembali atas segala apa yang terhutang oleh Pihak Kedua pada Pihak Pertama berdasarkan perjanjian ini, baik karena pinjaman pokok, biaya-biaya lain sehubungan dengan pinjaman pokok tersebut, Pihak Kedua dengan ini memberikan jaminan berupa;

Beberapa bidang tanah yang terletak diblok BLOK C. 21 AJB di Blok D, sebanyak 18 AJB atas nama PENGGUGAT II Dan Blok E sebanyak 23 AJB atas nama PENGGUGAT I yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 39 AJB (tiga puluh sembilan) di tambah 23 Akta Jual Beli (AJB) atas nama PENGGUGAT I dengan total luas 37.490m<sup>2</sup> (tiga puluh tujuh ribu, empat ratus sembilan puluh) yang ditaksir dengan harga Rp. 400.000 (empat ratus ribu rupiah) /m<sup>2</sup>. Dimana total taksiran dari 30 Akta Jual Beli (AJB) Seharusnya 62 AJB, di harga secara sepihak oleh TERGUGAT I tersebut, adalah sebesar Rp 14.996.000.000 (empat belas milyar, sembilan ratus sembilan puluh enam juta rupiah) Bahwa Harga yang dibuat TERGUGAT I harga yang tidak sesuai dengan harga pasar dan harga pasaran di kawasan pergudangan saat ini adalah Rp 15.00.000,- s/d Rp 2.000.000.- Permeter persegi Maka dalam ketentuan Pasal 8 Pengakuan Hutang dengan Jaminan tanah adalah harga tanah Milik Penggugat, sebesar Rp 400.000,- /M<sup>2</sup> yang di tentukan hanya sebelah pihak Yakni Oleh PIHAK TERGUGAT I. maka sudah sepatutnya Penilaian Jaminan harga jual tanah adalah cacat hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .

- 6.3) Bahwa dalam ketentuan Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4,, Pasal 5, Pasal .6, Pasal.7, Pasal .9, Pasal ,11, Pasal ,12, Pasal ,13 pada Pengakuan Hutang, yang sudah di Tandatangani oleh PENGGUGAT pada waktu penandatanganan dalam keadaan tidak bebas dan Tertekan adapun bunyi nya dan isinya sebagai berikut ;

➤ Pasal 2 Berbunyi “ *Pihak Pertama setiap waktu berhak untuk menagih kembali kredit di atas tanpa persetujuan dari Pihak Kedua terlebih dahulu sebelum Pengakuan Hutang ini berakhir,*



*antara lain (tetapi tidak terbatas) apabila semata-mata menurut pertimbangan Pihak Pertama jaminan-jaminan yang disediakan oleh Pihak Kedua tidak mencukupi lagi. adalah Perbuatan yang melawan hukum dan sudah sepatutnya Pengakuan hutang yang di tandatangani Penggugat adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .*

- *Pasal 3 Berbunyi “ Berdasarkan kesepakatan Pihak Pertama dan Pihak Kedua, biaya administrasi dalam pinjaman tersebut adalah sebesar 15% (lima belas persen) per tahun. adalah Kesepakatan yang di buat secara sepihak dari TERGUGAT I , Maka dengan memaksa PENGGUGAT I, menandatangani Pengakuan hutang adalah dapat dikategorikan Perbuatan yang melawan hukum dan sudah sepatutnya Pengakuan hutang yang di tandatangani Penggugat adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .*
- *Pasal 4 Berbunyi “ Pengakuan Hutang ini berlaku untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan, terhitung mulai tanggal sembilan november dua ribu dua puluh dua dan harus sudah dibayar lunas selambat-lambatnya pada tanggal sembilan november dua ribu dua puluh tiga, ( 09-11- 2023) dimana pelunasan meliputi hutang pokok, dan biaya-biaya lainnya. Adalah Perbuatan TERGUGAT I yang memaksa menandatangani pengakuan secara sepihak kepada PENGGUGAT I , adalah suatu perbuatan melawan hukum sudah sepatutnya cacat hukum dengan segala akibat hukumnya .*

*Demikian pula Pihak Kedua diperkenankan untuk melunasi pinjaman sebelum berakhirnya jangka waktu yang telah ditetapkan tersebut diatas dengan ketentuan Pihak Kedua wajib memenuhi ketentuan-ketentuan dan perhitungan Pihak Pertama yang berlaku.*

*Dengan tidak mengurangi ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat diatas, atas permintaan Pihak Kedua dengan persetujuan Pihak Pertama terlebih dahulu masa berlakunya Pengakuan Hutang ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu sampai jumlah dan dengan syarat-syarat yang kemudian akan ditetapkan oleh Pihak Pertama. . Bahwa Pemaksaan tanda tangan kepada PENGGUGAT I oleh TERGUGAT I , Perihal Pengakuan Hutang adalah Perbuatan yang melawan hukum dan sudah*



sepatutnya Pengakuan hutang yang di tandatangani Penggugat adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .

- Pasal 5 yang berbunyi “ Sehubungan dengan apa yang telah diuraikan diatas, maka Pihak Kedua dengan ini mengakui benar-benar dan secara sah telah berhutang kepada Pihak Pertama disebabkan karena pinjaman uang yang diterima oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama berdasarkan Pengakuan Hutang ini, dengan jumlah yang tertera pada rincian tabel di bawah dan diterima sebagai pinjaman oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama berdasarkan perjanjian ini.

Pihak Pertama dengan ini menerima baik pengakuan hutang yang diberikan oleh Pihak Kedua sebagaimana yang diuraikan diatas. adalah Bahwa Pemaksaan tanda tangan kepada PENGGUGAT I oleh TERGUGAT I , Perihal Pengakuan Hutang Perbuatan yang melawan hukum dan sudah sepatutnya Pengakuan hutang yang di tandatangani Penggugat dengan paksa adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .

- Pasal 6 yang berbunyi “ Pihak Pertama memberikan keringanan dengan tidak membebankan biaya administrasi selama 3 Tahun sejak tahun 2020 Bahwa Pemaksaan tanda tangan kepada PENGGUGAT I oleh TERGUGAT I , Perihal Pengakuan Hutang adalah Perbuatan yang melawan hukum dan sudah sepatutnya Pengakuan hutang yang di tandatangani Penggugat adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .
- Pasal 7 Yang berbunyi “ Atas pinjaman yang diberikan tersebut Pihak Kedua diwajibkan membayar kembali pinjaman tersebut diatas Bahwa Pemaksaan tanda tangan kepada PENGGUGAT I oleh TERGUGAT I , Perihal Pengakuan Hutang adalah Perbuatan yang melawan hukum dan sudah sepatutnya Pengakuan hutang yang di tandatangani Penggugat adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .
- Pasal 9 Yang berbunyi “ Sisa pinjaman Pihak Kedua akan dikenakan biaya administrasi sebesar lima belas persen pertahun terhitung sejak tahun 2024. Bahwa Pemaksaan tanda tangan kepada PENGGUGAT I oleh TERGUGAT I , di buat secara sepihak Perihal Pengakuan Hutang adalah Perbuatan yang



*melawan hukum dan sudah sepatutnya Pengakuan hutang yang di tandatangani Penggugat adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .*

➤ Pasal 10 Yang berbunyi “ Pihak Kedua dengan ini berjanji serta mengikat diri untuk;

1. Mempergunakan pinjaman yang diberikan oleh Pihak Pertama semata-mata hanya untuk menambah modal kerja penyelesaian pembangunan Gudang Blok A, Blok B, dan Blok C di Pergudangan 2000 yang beralamatkan di Jalan Ciampe, Kelurahan Salebaran Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang

2. Mendahulukan pembayaran-prmbayaran apapun yang terhutang berdasarkan perjanjian ini dari pembayaran-pembayaran yang lainnya *Bahwa Pemaksaan tanda tangan kepada PENGGUGAT I oleh TERGUGAT I , Perihal Pengakuan Hutang yang dibuat secara sepihak adalah Perbuatan yang melawan hukum dan sudah sepatutnya Pengakuan hutang yang di tandatangani Penggugat adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .*

➤ Pasal 11 yang berbunyi “ *Kuasa tersebut dalam Pengakuan Hutang ini tidak dapat dicabut kembali selama perjanjian yang tersebut dalam perjanjian ini belum selesai seluruhnya merupakan bagian penting yang tidak dapat dipisahkan dari Pengakuan Hutang ini berikut perubahan, pembaharuan serta perpanjangan yang mungkin ada dan atau perjanjian-perjanjian apapun antara Pihak Kedua dan Pihak Pertama yang mana dengan tidak adanya kuasa tersebut tidak akan dibuat.*

*Kuasa tersebut diberikan dengan melepaskan segala aturan yang tersebut dalam Undang-Undang yang mengatur dasar dasar dan sebab-sebab yang mengakhiri suatu kuasa. adalah Bahwa Pemaksaan tanda tangan kepada PENGGUGAT I oleh TERGUGAT I , Perihal Pengakuan Hutang yang dibaut secara sepihak dapat dikategorikan Perbuatan yang melawan hukum dan sudah sepatutnya Pengakuan hutang yang di tandatangani Penggugat secara Terpaksa dan dipaksakan dan tidak ada*



kebebasan untuk tidakakan hukum adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .

- Pasal 12 Yang Berbunyi “Dengan ditanda tangani perjanjian ini, Para Pihak setuju dan sepakat bahwa pihak pertama dapat memindahkan dan mengalihkan hak berdasarkan perjanjian ini kepada badan hukum atau pihak lain yang merupakan pihak satu grup dari Pihak Pertama, dengan memberitahukan kepada Pihak Kedua secara tertulis, adalah Pengakuan yang terpaksa yang dialami PENGGUGAT I, karena ada Pemaksaan tanda tangan kepada PENGGUGAT I dilakukan oleh TERGUGAT I , Perihal Pengakuan Hutang adalah Perbuatan melawan hukum dan sudah sepatutnya Pengakuan hutang yang di tandatangani Penggugat adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .
- Pasal 13 Yang berbunyi “Tentang Pengakuan Hutang ini dengan segala akibatnya serta pelaksanaannya para pihak memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara. adalah Bahwa Pemaksaan tanda tangan kepada PENGGUGAT I oleh TERGUGAT I, Perihal Pengakuan Hutang dan Pilihan Hukum yang paksakan oleh Pihak TERGUGAT I, sedangkan obyek pergudangan 2000 keberadaanya di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang, Pemaksaan pilihan Hukum kepada PENGGUGAT adalah dapat dikatagorikan Perbuatan yang melawan hukum dan sudah sepatutnya Pengakuan hutang yang di tandatangani Penggugat adalah Cacat Hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya .
- Bahwa Lampiiran Tabel Pengakuan Hutang yang dibuat TERGUGAT I yang berbunyi “

<b>Pembelian Tahap I</b>	17 Juli 2013	1. 11 Unit Gudang @ Rp. 1.750.000.000	19.250.000.000
		2. Pembayaran total (18 Juli 2013 sd 28 Februari 2014)	15.400.000.000
		3. Nilai 1 Unit yang belum dibangun per 8 Mei 2018	3.000.000.000
		4. Saldo Akhir Tahap 1 (Kurang bayar)	850.000.000
<b>Pembelian Tahap II</b>	22 November	1. 5 Unit Gudang @ Rp.	8.750.000.000



	2013	1.750.000.000 2. Pembayaran total (23 November 2013- 22 Juni 2014) 3. Saldo Akhir Tahap II	5.500.000.000 3.250.000.000
<b>Pembelian Tahap III</b>	1 April 2014	1. 4 Unit Gudang @ Rp. 2.100.000.000 2. 2 Unit Gudang @ Rp. 3.000.000.000 3. 2 Unit Gudang @ Rp. 3.400.000.000 4. Pembayaran total ( 22 April 2014- 22 Juli 2014) 5. Nilai 1 Unit yang belum dibangun per tanggal 5 Mei 2018 6. Sertifikat 7 Unit Gudang 7. Saldo akhir Tahap III (Lebih bayar)	8.400.000.000 6.000.000.000 6.800.000.000 -16.000.000.000 -3.300.000.000 -2.500.000.000 -600.000.000
<b>Pembelian Tahap IV</b>	18 Juli 2014	1. 12 Unit Blok C @ Rp. 3.200.000.000 2. Pembayaran Total ( 15 Juli 2014- 13 Oktober 2014) 3. Kerugian atas keterlambatan kerja sd. 5 Mei 2018 *Catatan Total Tanah 12 Unit= 15x25x12= 9.360 m2. Per 5 Mei 2018, tanah yang sudah dibebaskan 4.258 m2 dan masih butuh membebaskan tanah sebesar 5.102 m2  Harga Tanah dan Surat 5.102 X 1.500.000.000 per m2  Harga Bangunan 15x42x12x 2.500.000.000 per m2 Harga sertifikat 12 Unit Gudang 12x375.000.000per unit.  Saldo akhir Tahap IV (Lebih bayar)	38.400.000.000 24.600.000.000 14.760.000.000 7.633.000.000 18.900.000.000 4.500.000.000 32.013.000.000
<b>Komisi Penjualan A19</b>		2,5% X 4.100.000.000	102.500.000



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

<b>Total Hutang sebelum pinjaman</b>	Nominal per 05 Mei 2018	28.410.500.000
<b>Kerugian atasketerlambatan kerja dengan administrasi 15% per Tahun selama 5 Tahun</b>		-62.112.677.583
<b>Surat Pengakuan Hutang No. 1</b>	Hutang Awal; 25 Februari 2015= Rp.1.700.000.000  = Administrasi 15% per tahun = untuk keperluan direct loan/pinjaman pribadi  Priode hutang  25 Februari 2015 sd 25 Februari 2023, pokok Rp.3.932.203.302	<b>-4.522.053.792</b>
<b>Surat Pengakuan Hutang No. 2</b>	Hutang Awal; 30 Mei 2016=Rp. <b>1.080.000.000</b> = Administrasi 15% per tahun= untuk <i>Down Payment</i> Gudang B10  Periode Hutang, =30 Mei 2022 sd 05 Mei 2023 Pokok Rp. <b>2.172.265.763</b>	<b>-2.495.105.627</b>
<b>Surat Pengakuan Hutang No. 3</b>	Hutang awal; 05 Desember 2016 = Rp. <b>932.000.000</b> = Administrasi 15% per tahun = Untuk IMB A 28, 29, 30,32,35. Periode Hutang 05 Desember 2022- 05 Desember 2023 Pokok; Rp. <b>1.874.584.899</b>	<b>-2.155.772.634</b>
<b>Surat Pengakuan Hutang No. 4</b>	Hutang awal; 30 Mei 2017 Rp. <b>50.000.000</b> = Administrasi 15% per tahun= untuk finishing A28, 29,30,32,35  Periode Hutang; 30 Mei 2022-30 Mei 2023 Pokok; Rp. <b>87.450.313</b>	<b>-100.567.859</b>
<b>Surat Pengakuan Hutang No. 5</b>	Hutang awal; 12 November 2017 Rp. <b>98.500.000</b> = Administrasi 15% per tahun= untuk Ibu Ninik Periode Hutang;12 November 2022- 12 November 2023	<b>-198.115.683</b>

Hal 15 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



	Pokok; Rp. <b>172.277.116</b>	
<b>Surat Pengakuan Hutang No. 6</b>	Hutang awal; 30 September 2018 Rp. <b>350.000.000</b> = Administrasi 15% per tahun= untuk finishing A28, 29,30,32,35 **Terdapat GIRO Rp. <b>60.000.000</b> tapi tidak dijalankan  Periode Hutang; 30 September 2022- 30 September 2023 Pokok; Rp. <b>532.306.250</b>	<b>-612.152.188</b>
<b>Surat Pengakuan Hutang No. 7</b>	Hutang awal; 14 April 2021 Rp. <b>65.000.000</b> = Administrasi 15% per tahun= untuk NIB, SIUP, IZIN LOKASI PT. IPA Periode Hutang; 14 April 2022-14 April 2023 Pokok; Rp. <b>65.000.000</b>	<b>-74.750.000</b>
<b>Total Pinjaman</b>		<b>-10.161.500.788</b>
<b>Total Hutang per- November 2022</b>		<b>-72.274.178.371</b>

Bahwa tabel perhitungan hutang yang di buat Oleh TERGUGAT I yang di tandatangani PENGGUGAT I dalam terpaksa kerana dalam ke-72.274.178.371 adaan yang tidak bebas. dan dipaksakan, Dan sebenarnya awalnya nya kerjasama saling percaya, Macetnya Proyek Pembangunan Pergudangan 2000, kerana di stop oleh DAVIT i.c. sejak Tahun 2016 . dan Kalau tidak disetop proyek tetap berjalan Dan Penggugat I, Pada Tahun 2016, sudah mengajukan usul meminta uang kekurangan bayar oleh RUDY CHAN di Blok I, Blok II dan Blok III, dan PENGGUGAT I, mengakui telah bon uang sebesar Rp 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah ) untuk dipergunakan perluasan Gudang Blok.C.D.dan Blok E.. dan Terjadi Kemacetan pembangunan gudang dimulai di pegang DAVIT i.c. TERGUGAT I. Sekitar tahun 2016. Dan Memberlakukan terhadap SUPARMAN HARTONO, uang yang diterima Rp 24.000.000.000,- di buat Pengakuan Hutang sehingga mencapai Rp 72.274.178.371 .( Tujuh puluh dua milyar dua ratus tujuh puluh empat juta seratus tujuh puluh delapan ribu tigaratus tujuh puluh satu rupiah) yang di tandatangani oleh PENGGUGAT, I. Dalam keadaan terketakan. sudah sepatut nya Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sudah sepatutnya untuk membatalkan perjanjian



pengakuan hutang, ditandatangani dalam keadaan tidak bebas dinyatakan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya

7. Bahwa Perjanjian Pengakuan Hutang Yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I pada Tanggal 09 November 2022, yang dilakukan dengan cara memaksa dan menekan yang menimbulkan rasa ketakutan sehingga dengan terpaksa PENGGUGAT I, menandatangani Perjanjian Pengakuan hutang di bawah tangan, kondisinya dalam keadaan yang tidak bebas dan ketakutan, Maka sudah sepatutnya Pengakuan hutang yang di tuangkan dalam ketentuan Pasal 1 s/d Pasal 13 dan beserta lampiran rekapitulasi perhitungan adalah cacat hukum dengan segala akibat hukumnya sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk membatalkan Pengakuan Hutang yang di buat PARA TERGUGAT.yang di tandatangani PENGGUGAT. I Adalah sudah sepatutnya dinyatakan Cacat hukum dan batal demi hukum dan untuk di nyatakan Tidak berlaku secara hukum;
8. Bahwa TERGUGAT I Telah Memaksa dan menekan Kepada PENGGUGAT I, untuk mendandatangani perjanjian Pengakuan Hutang di buat dibawah tangan pada Tanggal 9 November 2022. Pada Pasal 12 yang isinya PENGGUGAT di Paksa untuk mengalihkan Aset Milik PENGGUGAT.I dan Aset atas nama PENGGUGAT II, Untuk itu Mohon TERGUGAT I dapat diklasifikasikan Telah memenuhi unsur melakukan Perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya perjanjian pengakuan hutang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I. Adalah Cacat hukum dan melawan hukum untuk dibatalkan kerna menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT dengan menimbulkan segala akibat hukumnya.
9. Bahwa Aset aset tanah atas nama PENGGUGAT I, berupa Akta Jual Beli sejumlah 23, bidang yang terletak di Blok E, adapun; 23 AJB terdapat 23 lokasi bidangnya. Dan sedang Milik PENGGUGAT II sebanyak 21 AJB/ Bidang Blok C. Dan 18 AJB/Bidang Blok D yang keseluruhannya yang dititipkan kepada NOTARIS/PPAT MARTUNIS Kabupaten Tangerang Milik PENGGUGAT I, ada yang sudah di tingkat menjadi sertifikat an SUPARMAN HARTONO i.c. PENGGUGAT. dengan perincian sebagai berikut:
  - 9.1) AJB ; No. 1867/2014 Tertanggal 31-10-12014. dengan Luas 631 M2 an SUPARMAN HARSONO.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9.2) AJB ; No. 710/2014 Tertanggal 13-05-2014. dengan Luas 935 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.3) AJB ; No. 730/2013 Tertanggal 28-03-2013 dengan Luas 875 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.4) AJB ; No. 739/2013 Tertanggal 28-03-2013 dengan Luas 670 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.5) AJB ; No. 1871/2014 Tertanggal 31-10-2014 dengan Luas 1.027.M2 an SUPARMAN HARSONO
- 9.6) .AJB ; No. 1874/2014 Tertanggal 31-10-2014 dengan Luas 2.842 M2 an SUPARMAN HARSONO
- 9.7) AJB ; No. 465/2013 Tertanggal dengan Luas 888 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.8) AJB ; No. 737/2013 Tertanggal 28-03-2013 dengan Luas 1000 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.9) AJB ; No. 1873/2014 Tertanggal 31-10-2014 dengan Luas 1.441 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.10) AJB ; No. 733/2013 dengan Luas 631 M2 an SUPARMAN HARSONO.
- 9.11) AJB ; No. 788/2013 Tertanggal 28-03-2013 dengan Luas 659 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.12) AJB ; No. 736/2013 Tertanggal 28-03-2013 dengan Luas 1.169 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.13) AJB ; No. 1024/2013 Tertanggal 28-03-2013 dengan Luas 1.370 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.14) AJB ; No. 732/2013 .Tertanggal 28-03-2013 dengan Luas 1.165 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.15) AJB ; No. 1869/2014 Tertnggal 31-10-2014 dengan Luas 1.313 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.16) AJB ; No. 732/2014.Tertanggal 16-05-2014 dengan Luas 2.412. M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.17) AJB ; No. 1872/2014. Tertanggal 31-10-2014 dengan Luas 1.218 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.18) AJB ; No. 1868/2014 Tertanggal 31-10-2014 dengan Luas 387 M2 an SUPARMAN HARSONO.
- 9.19) AJB ; No. 1059/2014 Tertanggal 01-07-2014 dengan Luas. 1.133 M2 an SUPARMAN HARSONO .

Hal 18 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



- 9.20) AJB ; No. 740/2013 . Tertanggal 28-03-2013 dengan Luas 600 M2 an AWI.
- 9.21) AJB ; No. 1870/2014 Tertanggal 31-10-2014 .dengan Luas 1.080 M2 an SUPARMAN HARSONO .
- 9.22) AJB ; No. 734/2013 Tertanggal 28-03-2013 dengan Luas 400 M2 an AWI..
- 9.23) AJB ; No. 1882/2014 . Tertanggal 31-10 2014 dengan Luas 200 M2 an SUPARMAN HARSONO .

Bahwa keseluruhannya tanah tersebut berlokasi di Desa Babakan Asem Kecamatan Teluk Naga Kabupaten Tangerang dan sudah besertifikat keseluruhannya atas nama PENGGUGAT I di karenakan belum diperhitungkan nilai aset yang disepakati antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan surat surat keberadaanya ada di Kantor Notaris /PPAT MARTUNIS, SH.Mkn sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara dimohon di letakkan sita jaminan agar supaya diperhitungkan lebih dahulu nilai aset milik PENGGUGAT I dan Surat sertifikat keberadaanya di kuasai oleh TERGUGAT I di titip pada Kantor Notaris Martunis i.c. TURUT TERGUGAT II samapai dengan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (inkracht van gewisde).

10. Bahwa Aset tanah Milik PENGGUGAT II, sebanyak 21 AJB/ Bidang Blok C. Dan 18 AJB/Bidang Blok D yang keseluruhannya di kuasai TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III yang saat ini dititipkan kepada NOTARIS/PPAT MARTUNIS Kabupaten Tangerang yang diperoleh dari Pembebasan bersama PENGGUGAT I, dengan PENGGUGAT II Blok C AJB sejumlah 21 bidang

- 1) AJB ; No. 353/2021 dengan Luas 206 M2 an AWI .
- 2) AJB ; No. 352/2021 dengan Luas 250 M2 an AWI .
- 3) AJB ; No. 351/2021 dengan Luas 250 M2 an AWI .
- 4) AJB ; No. 350/2021 dengan Luas 410 M2 an AWI .
- 5) AJB ; No. 349/2021 dengan Luas 225 M2 an AWI .
- 6) AJB ; No. 348/2021 dengan Luas 200 M2 an AWI .
- 7) AJB ; No. 341/2021 dengan Luas 204 M2 an AWI .
- 8) AJB ; No. 346/2021 dengan Luas 240 M2 an AWI .
- 9) AJB ; No. 188/2021 dengan Luas 76 M2 an AWI .
- 10) AJB ; No. 189/2021 dengan Luas 150 M2 an AWI .
- 11) AJB ; No. 190/2021 dengan Luas 152 M2 an AWI .
- 12) AJB ; No. 209/2021 dengan Luas 105 M2 an AWI .



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13) AJB ; No. 210/2021 dengan Luas 150 M2 an AWI .
- 14) AJB ; No. 211/2021 dengan Luas 111 M2 an AWI .
- 15) AJB ; No. 212/2021 dengan Luas 153 M2 an AWI .
- 16) AJB ; No. 230/2021 dengan Luas 100 M2 an AWI .
- 17) AJB ; No. 232/2021 dengan Luas 150 M2 an AWI .
- 18) AJB ; No. 233/2021 dengan Luas 115 M2 an AWI .
- 19) AJB ; No. 356/2021 dengan Luas 165 M2 an AWI .
- 20) AJB ; No. 355/2021 dengan Luas 200 M2 an AWI .
- 21) AJB ; No. 354/2021 dengan Luas 180 M2 an AWI

Luas Keseluruhannya tanah atas nama PENGGUGAT II adalah berjumlah:  
3.837 M2 yang berlokasi Blok C .

Milik PENGGUGAT II Blok D. AJB . sejumlah 18 Bidang

- 1) AJB ; No. 231/2021 dengan Luas 150 M2 an AWI .
- 2) AJB ; No. 234/2021 dengan Luas 1150 M2 an AWI .
- 3) AJB ; No. 206 / 2021 dengan Luas 130 M2 an AWI
- 4) AJB ; No. 207 /2021 dengan Luas 100 M2 an AWI.
- 5) AJB ; No. 208/ 2021 dengan Luas 100 M2 an AWI
- 6) AJB ; No. 347 / 2021 dengan Luas 240 M2 an AWI
- 7) AJB ; No. 362/ 2021 dengan Luas 200 M2 an AWI
- 8) AJB ; No. 360 / 2021 dengan Luas 209 M2 an AWI
- 9) AJB ; No. 363/ 2021 dengan Luas 3.625 M2 an AWI
- 10)AJB ; No. 361 / 2021 dengan Luas 176 M2 an AWI
- 11)AJB ; No. 359 / 2021 dengan Luas 200 M2 an AWI
- 12)AJB ; No. 358 / 2021 dengan Luas 250 M2 an AWI
- 13)AJB ; No. 353 / 2021 dengan Luas 200 M2 an AWI
- 14)AJB ; No. 342 / 2021 dengan Luas 206 M2 an AWI
- 15)AJB ; No. 343 / 2021 dengan Luas 206 M2 an AWI
- 16)AJB ; No. 344 / 2021 dengan Luas 410 M2 an AWI
- 17)AJB ; No. 345 / 2021 dengan Luas 550 M2 an AWI
- 18)AJB ; No. 357 / 2021 dengan Luas 250 M2 an AWI

Luas Keseluruhannya sejumlah : 7.317 M3

Bahwa Pengalihan Hak dengan melakukan balik Nama dari bidang tanah milik AWI i.c PENGGUGAT II, sebanyak 21 bidang Blok C. Blok D. Senayak 18 Bidang ke SURFIA i.c Tergugat III, dilakukan di Gedung Pergudangan milik TERGUGAT I, pada saat itu ada Stap Desa Babagan Asem Kecamatan Teluk Naga, PENGGUGAT II di paksa untuk mendatangi banyak blangko yang disodorkan dan tidak diperbolehkan

Hal 20 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



membaca surat surat yang ditandatangani PENGGUGAT II, dan Tidak Paham apa yang di tandatanganinya karena tidak boleh di baca apalagi dibacakan atau di hadapan Pejabat PPAT dan PPAT S Camat Teluk Naga, Maka Pengalihan Hak atas tanah sebanyak 39 Bidang Yang terletak di Desa Babakan Asem Kecamatan Teluk Naga . dilakukan bukan di kator PPAT S. Kecamatan Teluk Naga , dan tidak dibacakan akta pengalihanya , untuk itu sudah sepatutnya untuk dinyatakan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya ,

11. Bahwa berdasarkan bukti bukti yang kuat dan surat surat Milik PENGGUGAT II, saat ini keberadaannya surat surat dan Sertifikat yang diperoleh dari PENGGUGAT II di titip di Kantor PPAT MARTUNIS Kabupaten Tangerang oleh TERGUGAT I dan. sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara dimohon untuk di letakkan Sita Jaminan agar supaya diperhitungkan lebih dahulu nilai aset milik PENGGUGAT II Dan PENGGUGAT I dan adapun keberadaannya surat surat ( sertifikat atas nama AWI dan atau atas nama SARFIA di titipkan pada Kantor Notaris Martunis i.c. TURUT TERGUGAT II samapai dengan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*).
12. Bahwa agar jangan sampai gugatan PENGGUGAT I sia-sia belaka dan ada kekhawatiran TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, akan mengalihkan **Beberapa bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 23 ( dua puluh tiga ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 ( dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi )** untuk letakkan sita jaminan yang saat INI di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn . i.c. Turut Tergugat I OLEH Tergugat I. , samapai dengan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*).
13. Bahwa agar jangan sampai gugatan PENGGUGAT II sia-sia belaka dan ada kekhawatiran TERGUGAT I , TERGUGAT II, TERGUGAT III, akan mengalihkan **Beberapa bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 39 ( tigasembilan ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 10.154 M2 ( sepuluh ribu, seratus lima puluh empat meter persegi )** untuk di letakkan sita jaminan yang saat di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn . i.c. Turut Tergugat I , oleh TERGUGAT I.



sampai dengan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*).

14. Bahwa Sudah sepatutnya Menghukum kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II. TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap lalai melaksanakan putusan ini sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari kepada PENGGUGAT sampai dilaksanakannya putusan
15. Bahwa oleh karena gugatan PARA PENGGUGAT didasarkan bukti-bukti yang otentik maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengabulkan gugatan PENGGUGAT dan menyatakan putusan tersebut dapat dilaksanakan lebih dahulu (*UitVoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
16. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan bukti-bukti yang otentik maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengabulkan gugatan PENGGUGAT dan menyatakan putusan tersebut dapat dilaksanakan lebih dahulu (*UitVoerbaar bij Voorraad*), meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
17. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT I, adalah bukti-bukti yang sah, kuat dan otentik Ex. Pasal 180 HIR, serta untuk menghindari kerugian yang lebih besar terhadap PENGGUGAT dilakukan oleh TERGUGAT tidak melaksanakan Jual Beli Tanah **Sejumlah 23 ( dua puluh tiga ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 ( dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi )** untuk litakkan sita jaminan yang saat ini dikuasai surat nya Oeh TERGUGAT I di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn .
18. Bahwa Berdasarkan Bukti Bukti yang diajukan PENGGUGAT II adalah bukti-bukti yang sah, kuat dan otentik Ex. Pasal 180 HIR, serta untuk menghindari kerugian yang lebih besar terhadap PENGGUGAT dilakukan oleh TERGUGAT tidak melaksanakan Jual Beli Tanah bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 39 (tigasembilan) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 10.154 M2 (sepuluh ribu, seratus lima puluh empat meter persegi ) untuk di letakkan sita jaminan yang saat di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn . i.c. Turut Tergugat I, oleh TERGUGAT I.
19. Bahwa Oleh karena itu PARA PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar berkenan menyatakan putusan a quo dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad verklaard*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*) banding dan kasasi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Terbukti melakukan Perbuatan Perbuatan melawan hukum. Memaksa untuk menandatangani pernyataan pengakuan hutang .
3. Menyatakan Tidak sah dan Batal demi hukum Pernyataan Pengakuan Hutang yang buat antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I . yang di tandatangi pada tanggal 9 November 2022 . dengan segala akibat hukumnya
4. Menyatakan Tidak sah dan batal demi hukum ketentuan Pasal 12 Pernyataan Pengakuan Hutang yang ditandatangani pada tanggal 9 November 2022 Perihal Jaminan beberapa bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah jumlah 23 ( dua puluh tiga ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 ( dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi ) untuk di letakkan sita jaminan yang saat ini di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn .
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, untuk tidak mengalihkan beberapa bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah jumlah 23 ( dua puluh tiga ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 ( dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi) untuk litakkan sita jaminan yang saat ini di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn . untuk letakkan sita jaminan yang saat ini dikuasai Tergugat . dalam waktu 1 minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*).
6. Menghukum TURUT TERGUGAT I, untuk tidak melakukan pengalihkan dan atau mengalihkan dan menyerahkan SERTIFIKAT kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III sebagian dan atau keseluruhan bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 23 ( dua puluh tiga ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 ( dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi ) yang di

Hal 23 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*).

7. Menghukum TURUT TERGUGAT I, untuk tidak melakukan pengalihan dan atau mengalihkan dan menyerahkan SERTIFIKAT kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III sebaian dan atau keseluruhan bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 23 ( dua puluh tiga ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 ( dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi ) yang di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*).
8. Menghukum TURUT TERGUGAT II untuk tidak memproses balik nama tanah milik PENGGUGAT I . i.c. SUPARMAN HARSONO SERTIFIKAT kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III sebagian dan atau keseluruhan bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 23 ( dua puluh tiga ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 ( dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi ) yang di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*).
9. Menyatakan Cacat Hukum dan batal demi hukum Pengalihan Hak dengan melakukan balik Nama dari bidang tanah milik AWI i.c PENGGUGAT II sebanyak 21 Bidang Blok C ke atas SURFIA i.c. TERGUGAT III, secara melawan hukum melalui PPAT MARTUNIS Kabupaten Tangerang adalah untuk dinyatakan perbuatan melawan hukum dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya.
10. Menyatakan Cacat Hukum dan Batal demi hukum Pengalihan Hak dengan melakukan balik Nama bidang tanah milik AWI i..c.PENGGUGAT II sebanyak 18 Bidang Blok D ke atas SURFIA i.c. TERGUGAT III, melalui PPAT MARTUNIS Kabupaten Tangerang adalah untuk dinyatakan perbuatan melawan hukum
11. Mengabukan Permohonan sita jaminan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II Terhadap beberapa bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 23 ( dua puluh tiga ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 ( dua puluh enam ribu, enam ratus



*lima puluh meter persegi* ) dan 39 Bidang tanah di Blok C. Dan Blok D yang saat ini keberadaanya di tangan TERGUGAT I, TERGUGAT II , TERGUGAT III, sebagai jaminan dari TERGUGAT I yang saat Ini di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn . i.c. Turut Tergugat I OLEH Tergugat I. , samapai dengan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*).

12. Menghukum TERGUGAT I. TERGUGAT,II, TERGUGAT III, dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap lalai melaksanakan putusan ini sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari sampai dilaksanakannya putusan a quo.
13. Menghukum TERGUGAT, I,,TERGUGAT II, TERGUGAT III, secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat ; Kerugian Materiil ;
  - a) Melakukan Pembayaran kepada PENGGUGAT I, dengan perhitungan (Rp 19.250.000.000, -- Rp15.400.000.000,-) Rp 3.850.000.000,- (*tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah*) Pembangunan Tahap I.
  - b) Melakukan Pembayaran kepada PENGGUGAT I, dengan perhitungan (Rp 8.750.000.000, -- Rp 5.500.000.000,-) Rp 3.250.000.000,- (*tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah* ) Pembangunan Tahap II .
  - c) Bahwa Pihak Rudy Chan Belum melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama dengan perhitungan (Rp 21.200.000.000,, -- Rp 16.000.000.000,-) Rp 5.200.000.000,- (*lima milyar duaratus delapan ratus juta rupiah* ) Pembangunan Tahap III.
  - d) Melakukan Pembayaran *bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 23 ( dua tiga ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 27.344 M2 (dua puluh tujuh ribu,tiga ratus empat puluh empat meter ) X 1.500.000,- /M2 = ( 27.344. M2 X Rp 1.500.000,-) Rp 41.016. 000.000,- ( empat satu milyar enam belas juta rupiah )* Pembangunan Tahap IV. Dan Pihak Rudy Chan Telah menyettor uang sebesar Rp 24.000.000.000,- ( dua uluh empat milyar rupiah) maka sisa yang harus dibayar Rp 41.016..000.000,- \_\_ Rp 24.000.000.000,- = Rp 17.016..000.000,- ( tujuh belas milyar enam belas juta rupiah) ..



e) Melakukan Pembayaran *bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 39 ( tigasembilan ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 10.154 M2 ( sepuluh ribu, seratus lima puluh empat meter persegi ) jumlah 39 ( tigasembilan ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 10.154 M2 ( sepuluh puluh ribu seratus lima puluh empat meter ) X 1.500.000,- /M2 = ( 10.154. M2 X Rp 1.500.000,-) Rp 15.231.000.000,-( lima belas milyar duaratus tiga puluh satu juta rupiah ) Kepada PENGGUGAT II ..untuk dinyatakan sebagai Pembayaran dari Penggugat I kepada Tergugat ,I,II,III.*

Kerugian Imateriel ;

a. PENGGUGAT mengalami kerugian karena akibat di setop Pembangunan Tahap Ke IV oleh TERGUGAT I. yang dialami, secara Immateriel untuk sedikitnya sebesar Rp 56..000.0000.000,- (lima puluh enam milyar rupiah ) dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus dalam waktu 1 minggu setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*).

14. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan. Bidang Tanah *Sejumlah 23 (dua puluh tiga ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 27.344 M2 ( dua puluh tujuh ribu, tiga ratus empat puluh empat meter persegi ) yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten yang terletak Blok E. kawasan Pergudangan 2000. Sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (inkracht van gewisde).*

15. Menyatakan Menghukum TURUT TERGUGAT II , untuk tidak mengalihkan *Sejumlah 23 ( dua puluh tiga ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 ( dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi ) yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten yang terletak Blok C Dan D kawasan Pergudangan 2000. Sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (inkracht van gewisde)..*

16. Menyatakan menghukum TURUT TERGUGAT II tidak melaksanakan *Jual Beli Tanah dan atau Pengalihan Hak Milik PENGGUGAT II, .bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 39 ( tigasembilan ) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 10.154 M2 ( sepuluh ribu, seratus lima puluh empat meter persegi ) untuk di letakkan sita jaminan yang*



saat di Kuasai Tergugat I adan atau di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn . i.c. Turut Tergugat I , oleh TERGUGAT I.

17. Menyatakan Putusan perkara a quo dapat dilaksanakan lebih dahulu (*UitVoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi.

18. Menghukum TERGUGAT I,II, membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Bependapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat I dan Penggugat II telah datang menghadap dipersidangan Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas, untuk Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah datang menghadap dipersidangan Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap dipersidangan, dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai kuasa hukumnya yang sah untuk mewakilinya di dalam persidangan, serta ketidak hadirannya tersebut tanpa alasan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Majelis Hakim telah memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk terlebih dahulu menempuh perdamaian melalui mediasi sebagaimana yang diamanatkan oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Slamet Widodo, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara selaku Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, tertanggal 28 Februari 2023, akan tetapi upaya perdamaian yang dibantu oleh Mediator tersebut tidak berhasil mencapai perdamaian sebagaimana disebutkan dalam Surat Laporan Mediator tertanggal 17 April 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, dan atas surat gugatan yang dibacakan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 22 Mei 2023, sebagai berikut:

#### I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Para Penggugat kurang Para Pihak (Plurium Litis Consortium)
  - Bahwa Para Penggugat menggugat Tergugat I ; Tergugat II dan Tergugat III dalam kedudukan sebagai Para Ahli Waris dari Almarhum RUDY CHAN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris No. 001/KHW/2020, tertanggal 03 Juni 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan ANNE DJOENARDI, SH., MBA, Notaris di Jakarta, diketahui bahwa yang menjadi Para Ahli Waris Almarhum RUDY CHAN adalah:

- 1) Nyonya SURFIA, selaku Istri Almarhum Rudy Chan (Tergugat III), mendapatkan 6/10 (enam per sepuluh) bagian dari Harta Peninggalan Pewaris;
- 2) Tuan ANTHONY, selaku Anak Pertama, Laki-laki, mendapatkan 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari Harta Peninggalan Pewaris;
- 3) Nyonya MERRYTA, selaku Anak Kedua, Perempuan, mendapatkan 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari Harta Peninggalan Pewaris;
- 4) Tuan ERICK, selaku Anak Ketiga, Laki-laki (Tergugat II), mendapatkan 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari Harta Peninggalan Pewaris;
- 5) Tuan DAVID, selaku Anak Keempat, Laki-laki (Tergugat I Kompensi), mendapatkan 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari Harta Peninggalan Pewaris

- Bahwa Harta Peninggalan Pewaris Almarhum RUDY CHAN antara lain adalah Piutang sebesar Rp. 72.274.178.371,- yang harus dibayar oleh Penggugat I selaku Debitur, berdasarkan Surat Pengakuan Hutang (SPH) tertanggal 9 November 2022.
- Bahwa dengan tidak diajukannya Tn. ANTHONY dan Ny. MERRYTA sebagai Para Pihak dalam perkara ini, maka jelas Gugatan Para Penggugat kurang Para Pihaknya.
- Bahwa dengan demikian, Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## 2. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas (Obscure Libel)

- Bahwa Gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat I; Tergugat II dan Tergugat III adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (vide petitum Gugatan butir 2, 3 dan 4).
- Bahwa Gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat I; Tergugat II dan Tergugat III adalah juga Gugatan Wanprestasi / Ingkar Janji (vide petitum Gugatan butir 13).
- Bahwa penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi / Ingkar Janji tentu saja tidak dapat dibenarkan dan

Hal 28 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



oleh sebab itu Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### 3. Gugatan Para Penggugat Obveknnya Tidak Jelas

- Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah Gugatan Pembatalan Surat Pengakuan Hutang, tertanggal 9 November 2022 dan yang dijadikan jaminan dalam Surat Pengakuan Hutang tersebut adalah beberapa Bidang Tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluknaga, Kota Tangerang, Provinsi Banten dengan jumlah 30 Akta Jual Beli dengan total luas 37.490 m<sup>2</sup>.
- Bahwa akan tetapi Para Penggugat dalam gugatannya juga mengaitkan bidang-bidang tanah lain (vide petitum butir 9 dan 10 gugatan), sedangkan bidang-bidang tanah tersebut diluar Surat Pengakuan Hutang yang diminta untuk dibatalkan oleh Para Penggugat.
- Bahwa untuk bidang-bidang tanah lain tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, Para Penggugat seharusnya mengajukan gugatan tersendiri, terlebih lagi menurut Para Penggugat telah terjadi peristiwa hukum Pengalihan Hak (Balik Nama) dan hal tersebut jelas terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara (penerbitan sertifikat), maka Para Penggugat seharusnya mengajukan Gugatan Pembatalan mengenai peristiwa hukum tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan mencampurkan dalam gugatan ini;
- Bahwa dengan demikian Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima;

### 4. Petitum Gugatan Tidak Didukung Oleh Posita

- Bahwa Para Penggugat dalam Petitum Gugatannya dalam butir 13 a, b, c & d telah menuntut pembayaran kerugian materil, namun tuntutan tersebut sama sekali tidak didukung dengan posita. Dengan demikian pula tuntutan kerugian immateriil sama sekali tidak didukung dengan posita.
- Bahwa dengan demikian, gugatan Para Penggugat haruslah ditolak dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap telah termasuk dalam Pokok Perkara ini.

Hal 29 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



2. Bahwa Tergugat I ; Tergugat II dan Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatannya tersebut, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I ; Tergugat II dan Tergugat III.
3. Bahwa adalah tidak bear dalil Para Penggugat yang menyatakan seolah-olah, antara Para Penggugat dengan Almarhum RUDY CHAN telah melakukan Kerjasama Bisnis Pembangunan Gudang. Yang benar adalah Jual Beli Gudang, sebagaimana hal tersebut dibenarkan oleh Para Penggugat sendiri dalam gugatannya.
4. Bahwa benar Almarhum RUDY CHAN telah membeli dari Penggugat I, sebagaimana juga Penggugat I telah menjual kepada Almarhum RUDY CHAN unit-unit gudang dalam beberapa tahap yaitu:
  - Tahap 1 (17 Juli 2013), sebanyak 11 unit gudang dengan harga perunitnya Rp. 1.750.000.000 atau senilai Rp. 19.250.000.000, - dan dari 11 unit gudang yang ter-realisis sebanyak 10 gudang.
  - Tahap 2 (22 November 2013), sebanyak 5 unit gudang dengan harga perunitnya Rp. 1.750.000.000, - atau senilai Rp. 8.750.000.000,- dan dari 5 unit gudang tersebut ter-realisis semuanya.
  - Tahap 3 (1 April 2014), sebanyak 4 unit gudang dengan harga perunitnya Rp.2.100.000.000, - atau senilai Rp. 8.400.000.000,- ; 2 unit dengan harga perunitnya Rp. 3.000.000.000, - atau senilai Rp. 6.000.000.000,- dan 2 unit dengan harga perunitnya Rp. 3.400.000.000,- atau senilai Rp. 6.800.000.000,- dan dari 8 unit gudang yang ter-realisis sebanyak 7 gudang;
  - Tahap 4 (18 Juli 2014), sebanyak 12 unit gudang dengan harga perunitnya Rp. 3.200.000.000, - atau senilai Rp. 38.400.000.000,- dan setelah menunggu hingga hampir 4 tahun, ke 12 unit gudang tersebut tidak juga kunjung dibangun oleh Penggugat I.
5. Bahwa dengan adanya kenyataan Penggugat I tidak lagi dapat melaksanakan kewajiban-kewajibannya guna membangun dan menyerahkan 12 unit gudang tersebut, maka setelah lebih dari 4 tahun terhitung sejak tanggal 18 Juni 2014 atau tepatnya pada tanggal 5 Mei 2018 (yaitu pada saat Almarhum RUDY CHAN masih hidup) telah diadakan pertemuan antara Almarhum RUDY CHAN dengan Penggugat I dan disaksikan oleh Sdr. TJANG MENG HUN (kakak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kandung Almarhum RUDY CHAN), ERICK TJANG (Tergugat II) dan Sdr. NANCY SETIADI;

6. Bahwa dalam pertemuan tertanggal 5 Mei 2018 tersebut, dicapai Kesepakatan sebagai berikut:

- Tahap 1:

Ada selisih kurang pembayaran dan diperhitungkan sebagai Hutang Almarhum RUDY CHAN kepada Penggugat I sebesar Rp. 850.000.000,-

Note:

Hal in dibenarkan oleh Penggugat I dalam butir 1 gugatannya.

- Tahap 2:

Ada selisih kurang pembayaran dan diperhitungkan sebagai Hutang Almarhum RUDY CHAN kepada Penggugat I sebesar Rp. 3.250.000.000,-

Note:

Hal ini dibenarkan oleh Penggugat I dalam butir 2 gugatannya.

- Tahap 3:

Ada selisih lebih pembayaran dan diperhitungkan sebagai Piutang Almarhum RUDY CHAN kepada Penggugat I sebesar Rp. 600.000.000,-

Note:

Hal ini dibenarkan oleh Penggugat I dalam butir 3 gugatannya.

- Tahap 4:

Ada lebih bayar yang diperhitungkan sebagai Piutang Almarhum RUDY CHAN kepada Penggugat I sebesar Rp. 32.013.000.000,-

Pinjaman:

Pinjaman tersebut timbul berdasarkan adanya 4 (Empat) Surat Pengakuan Hutang (SPH) yang diperhitungkan hingga tanggal 5 Mei 2018 masing-masing:

- SPH 1 sebesar Rp. 2.973.310.625,- (Hutang Awal Rp. 1.700.000.000, - pertanggal 25 Februari 2015)
- SPH 2 sebesar Rp. 1.428.300.000, - (Hutang Awal Rp. 1.080.000.000, - pertanggal 30 Mei 2016)

Hal 31 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SPH 3 sebesar Rp. 1.232.570.000, - (Hutang Awal Rp.932.000.000,- pertanggal 5 Desember 2016)
- SPH 4 sebesar Rp. 57.500.000,- (Hutang Awal Rp. 50.000.000,-pertanggal 30 Mei 2017)
- Total Rp. 5.691.680.625,-

- Komisi:

Komisi yang menjadi hak Penggugat I yang timbul berdasarkan atas

Penjualan Gudang milik Almarhum RUDY CHAN di Blok A 19 yang diperhitungkan sebagai Hutang Almarhum RUDY CHAN kepada Penggugat I sebesar Rp. 102.500.000,-

7. Bahwa kesepakatan-kesepakatan tersebut diatas selanjutnya dituangkan kedalam dokumen yaitu "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta" yang disetujui oleh:

- SUPARMAN HARSONO (Penggugat I);
- Almarhum RUDY CHAN;

Dan disaksikan oleh:

- TJANG MENG HUN (kakak kandung Almarhum RUDY CHAN);
- ERICK TJANG (Tergugat II);
- NANCY SETIADI,

8. Bahwa berdasarkan "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta", maka Total jumlah Hutang Penggugat I per 5 Mei 2018 adalah sebesar Rp. 34.102.180.625,- dan dalam perhitungan tersebut sudah termasuk pembayaran-pembayaran Hutang Almarhum RUDY CHAN kepada Penggugat I yaitu:

- Hutang Tahap 1 sebesar R. 850.000.000,-
- Hutang Tahap 2 sebesar Rp. 3.250.000.000,-
- Komisi 2,5% sebesar Rp. 102.500.000,-

9. Bahwa "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta" tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak, khususnya Penggugat I selaku Debitur secara sukarela dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga. Dengan demikian "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III

Hal 32 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 35 Blok D-3, Jakarta" tersebut secara hukum mengikat Para Pihak yang membuatnya.;

10. Bahwa perlu Tergugat I ; Tergugat II dan Tergugat III tegaskan bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil Penggugat I dalam butir 4 posita gugatan yang menyatakan seolah-olah Almarhum RUDY CHAN memberikan persetujuan secara lisan untuk membeli lahan dikawasan pergudangan 2000 untuk diperluas dengan dalil ada prospek bisnis pergudangan dengan mempergunakan uang yang diterima Penggugat I dari Almarhum RUDY CHAN sebesar Rp. 24.600.000.000,- (bukan R. 24.000.000.000, - sebagaimana dimaksud Penggugat 1) yang sedianya untuk pembelian 12 Unit Gudang dalam Tahap 4. Justru karena tindakan gegabah dari Penggugat I tersebut, menyebabkan Penggugat I gagal untuk menjalankan kewajiban hukumnya gun membangun dan menerahkan 12 unit gudang dimaksud.

Jadi bagaimana mungkin Almarhum RUDY CHAN mau mengeluarkan uang lagi untuk pembayaran perluasan gudang sebagaimana yang didalilkan ole Para Penggugat, sementara prestasi Penggugat I untuk membangun dan menyerahkan 12 unit gudang (Tahap IV) telah gagal. Oleh karena kegagalan Penggugat I inilah yang kemudian dilakukan evaluasi atas seluruh proses yang ada dan/atau telah terjadi hingga dibuat dan ditandatanganinya Dokumen "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta".

11. Bahwa demikian juga tidak benar dalil Para Penggugat dalam butir 5 posita gugatan yang menyatakan seolah-olah Surat Pengakuan Hutang Penggugat I baru dibuat pada saat Penggugat I meminta dana kepada Almarhum RUDY CHAN untuk memperluas pembangunan gudang. Dan menurut Penggugat I, Surat Pengakuan Hutang tersebut mulai dibuat pada bulan Februari 2018. Hal ini jelas tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta-fakta yang ada, karena:

- Penggugat I mulai berhutang kepada Almarhum RUDY CHAN sejak bulan Februari 2015, sebagaimana dapat dibuktikan dari dokumen "SPH 1" dengan Hutang Awal Rp. 1.700.000.000,- dan sesuai dengan "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta", hutang tersebut diperhitungkan sampai dengan 25 Februari 2019 yaitu sebesar Rp. 2.973.310.625, - (sebagaimana dalil Penggugat I dalam butir 5.1 gugatan).

Hal 33 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Jadi hutang sebagaimana dimaksud dalam butir 5.1 gugatan tersebut bukan hutang baru, melainkan perhitungan berdasarkan SPH 1.

- Demikian pula dengan perhitungan Penggugat I dalam butir 5.2 gugatan. Hal inipun tidak sesuai dengan fakta yang ada, karena nilai tersebut diperhitungkan atas dasar "SPH 4" tertanggal 30 Mei 2017 dengan Hutang Awal sebesar Rp. 50.000.000,- dan diperhitungkan sampai dengan 30 Mei 2018 yaitu sebesar Rp. 57.500.000,- (bukan Rp. 66.125.000,- sebagaimana didalilkan oleh Penggugat I dalam butir 5.2 gugatan).

Jadi hutang sebagaimana dimaksud dalam butir 5.2 gugatan tersebut bukan hutang baru, melainkan perhitungan berdasarkan SPH 4.

- Selanjutnya perhitungan Penggugat I dalam butir 5.3 gugatan, inipun bukan Pengakuan Hutang yang baru dibuat per 30 Mei 2018, melainkan perhitungan atas dasar "SPH 2° yang dibuat dan ditandatangani Penggugat I pada tanggal 30 Mei 2016 yaitu semula sebesar R. 1.080.000.000,- dan diperhitungkan pertanggal 30 Mei 2018 menjadi sebesar Rp. 1.428.300.000,- (bukan Rp. 1.642.545.000,- bagaimana didalilkan oleh Penggugat I dalam butir 5.3 gugatan)

Jadi hutang sebagaimana dimaksud dalam butir 5.3 gugatan tersebut bukan hutang baru, melainkan perhitungan berdasarkan SPH 2.

- Perlu ditegaskan kembali bahwa hutang Almarhum RUDY CHAN yang timbul dalam Tahap 1 dan Tahap II telah dilunasi dan diperhitungkan dan telah dianggap selesai oleh Para Pihak berdasarkan "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta" tersebut.

12. Bahwa dengan demikian dalil-dalil Penggugat I dalam butir 4 dan 5 posita gugatan tersebut haruslah ditolak dan atau dikesampingkan.
13. Bahwa perlu Tergugat I ; Tergugat II dan Tergugat III kemukakan, bahwa sebagai jaminan atas hutang Penggugat I yang timbul dari "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta", maka Penggugat I telah menyerahkan <30 Bidang Tanah yang terletak di Babakan Asem, kesemuanya mash dalam bentuk Akta Jual Beli dan belum di sertifikatkan atas nama Penggugat I



selaku Pembeli". Namun masih banyak persyaratan yang harus dipenuhi agar jaminan tersebut bernilai.

14. Bahwa baik semasa Almarhum RUDY CHAN masih hidup maupun setelah Almarhum RUDY CHAN meninggal dunia (yang kedudukannya digantikan oleh Para Ahli Waris dari Almarhum RUDY CHAN) berulang kali mendesak dan mengingatkan Penggugat I untuk mengurus 30 Bidang Tanah di Babakan Asem tersebut, namun tidak pernah dindahkan oleh Penggugat I;
15. Bahwa barulah setelah beralian lebih dari 3 tahun terhitung sejak dibuat dan ditandatanganinya "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta", yaitu pada tanggal 30 Juli 2021 Pihak Penggugat I datang menemui Tergugat I, dan menyerahkan 7 (tujuh) sertifikat atas nama Penggugat I sedangkan 23 Bidang Tanah sisanya dijanjikan akan diserahkan sertifikatnya pada tanggal 30 September 2021 sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 2021 yang ditandatangani oleh Penggugat I;
16. Bahwa dalam Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 2021 tersebut, ditegaskan bahwa Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 2021 tersebut merupakan kelanjutan dari "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No.35 Blok D-3, Jakarta". Dengan demikian "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta" tidak diragukan lagi kebenarannya, baik isi maupun legalitasnya. Namun 23 Bidang Tanah yang dijanjikan akan diselesaikan sertifikatnya selambat-lambatnya 2 bulan terhitung sejak Surat Pernyataan tersebut ditandatangani atau selambat-lambatnya tanggal 30 September 2021, tidak pernah ter-realisir.
17. Bahwa dalam perjalanan waktu, selain 4 (Empat) Surat Pengakuan Hutang Penggugat I kepada Almarhum RUDY CHAN (sebagaimana telah diperhitungkan dalam "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta"), Penggugat I juga mempunyai hutang-hutang lain kepada Almarhum RUDY CHAN berdasarkan dokumen Surat-surat Pengakuan Hutang (SPH), masing-masing:
  - SPH 5 sebesar Rp. 98.500.000, pertanggal 12 November 2017;
  - SPH 6 sebesar Rp. 350.000.000, pertanggal 30 September 2018;
  - SPH 7 sebesar Rp. 65.000.000, pertanggal 14 April 2021.



18. Bahwa dengan adanya fakta Penggugat I tidak pernah membayar hutang yang timbul berdasarkan \*Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta" dan dengan tidak direalisirnya Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 2021, serta diketemukannya fakta baru yaitu adanya Surat-surat Pengakuan Hutang lain tersebut, maka Para Ahli Waris dari Almarhum RUDY CHAN meminta agar Penggugat I memperhitungkan ulang seluruh hutang-hutangnya tersebut dan disetujui oleh Para Pihak untuk dilakukan pada hari Rabu, tanggal 9 November 2022 bertempat di:

Kantor Almarhum RUDY CHAN, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta yang dihadiri oleh:

- Dari Pihak Para Ahli Waris dari Almarhum RUDY CHAN :
  - 1) TJANG MENG HUN (Kakak Kandung Almarhum RUDY CHAN);
  - 2) MERRYTA (Anak Kedua Perempuan Almarhum RUDY CHAN);
  - 3) ERICK (Tergugat II);
  - 4) DAVID (Tergugat I);
  - 5) NANCY SETIADI (Staff Tergugat 1);
  - 6) VERA (Staff Tergugat I)
- Dari Pihak Penggugat I:
  - 1) SUPARMAN HARSONO (Penggugat I);
  - 2) KAINI (Istri Penggugat I)

19. Bahwa setelah membicarakan segala sesuatu yang terkait dengan kewajiban hukum Penggugat I untuk melunasi hutang-hutangnya yang didasarkan pada:

- Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta;
- Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 2021;
- SPH 1 sampai dengan SPH 7;

Maka dibuat dan ditandatangani Surat Pengakuan Huang tertanggal 9 November 2022 yang ditandatangani secara sukarela dan tanpa paksaan dari pihak manapun oleh SUPARMAN HARSONO (Penggugat I) dan KAINI (Istri Penggugat I).

20. Bahwa dalam Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022 tersebut disepakati bahwa jumlah hutang Penggugat 1 per tanggal 9 November 2022 adalah sebesar Rp. 72.274.178.371,- dengan rincian dalam tabel sebagai berikut.



- a. Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No, 35 Blok D-3, Jakarta dan dikelompokannya SPH I, SPH II, SPH III dan SPH IV dengan SPH-SPH lainnya yaitu SPH V, SPH VI dan SPH VII, sehingga Total Hutang diluar SPH I sampai dengan SPH VII adalah sebesar Rp. 28.410.500.000,-;
- b. Kerugian atas keterlambatan kerja Administrasi 15% pertahun selama 5 tahun adalah didasarkan adanya "Minutes of Meeting tertanggal 5 Mei 2018, Jam 10.00 WIB" yang ditandatangani juga oleh Penggugat 1 sebagai persetujuan antara lain berisi persetujuan pengenaan bunga sebesar 15% pertahun, sehingga kerugian dimaksud dapat diperinci sebagai berikut:
  - Perhitungan dari Nilai Hutang  
Dasar Rp. 24.600.000.000,- Rp.11.800.918.278,98
  - Biaya IMB/Set Rp. 11.421.558,-
  - Perhitungan dari Nilai Hutang  
Per 5 Mei 2018 Rp. 28.410.500.000,- Rp. 50.323.180.861,80
  - Total Rp. 62.112.677.583,-
- c. Pinjaman berdasarkan SPH 1 sampai dengan SPH 7 Total Rp.10.161.500.788,-. Sehingga seluruh hutang Penggugat 1 yang harus dibayar kepada Para Ahli Waris Almarhum RUDY CHAN per tanggal 9 November 2022 adalah sebesar Rp.72.274.178.371,-

21. Bahwa adalah tidak benar dalil Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam butir 6, 7 dan 8 posita gugatan, dimana seolah-olah Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022 adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan bertentangan dengan pasal 1365 KUHPerdata karena ditandatangani secara paksa dan dalam keadaan tertekan. Hal in dapat dilihat dari fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- a. Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022 tersebut adalah merupakan Novatie (Pembaharuan Hutang) terhadap segala sesuatu yang memang telah disetujui bersama antara Penggugat I dengan Almarhum RUDY CHAN (semasa Almarhum RUDY CHAN mash hidup) yang termuat dalam dokumen-dokumen:
  - Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No.35 Blok D-3, Jakarta;
  - SPH 1 sampai dengan SPH 7;



- Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 2021.
- b. Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022 tersebut adalah merupakan Penegasan dan Perlindungan Hukum atas hak-hak yang sedianya akan diperoleh oleh Para Ahli Waris Almarhum RUDY CHAN, setelah Pewaris meninggal dunia pada tanggal 2 April 2020 dan meninggalkan warisan berupa Piutang terhadap Penggugat I yang didasarkan pada:
  - Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No.35 Blok D-3, Jakarta;
  - SPH 1 sampai dengan SPH 7;
  - Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 2021
- c. Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022 tersebut adalah merupakan hasil evaluasi untuk kedua kalinya setelah adanya "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta", dan adanya Surat-Surat Pengakuan Hutang Penggugat I (SPH I sampai dengan SPH 7) serta adanya fakta bahwa Penggugat I tidak satu kalipun pernah membayar hutang-hutangnya tersebut.
- d. Almarhum RUDY CHAN maupun Para Ahli Warisnya tidak pernah satu kalipun memaksa Penggugat I untuk membuat dan menandatangani dokumen-dokumen Surat-Surat Pengakuan Hutang tersebut. Hal itu terbukti ada tidak kurang dari 8 Surat Pengakuan Hutang yang telah ditandatangani dan Penggugat I. Perlu Tergugat I ; Tergugat II dan Tergugat III pertanyakan, apakah dari 8 (delapan) peristiwa hukum yaitu dibuat dan ditandatanganinya Surat-Surat Pengakuan Hutang tersebut (vide bukti Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta dan SPH 1 sampai dengan SPH 7, serta Surat Pernyataan tertanggal 30 Juli 2021) dibuat juga secara paksaan dan dalam keadaan tertekan serta tapa membacanya terlebih dahulu?  
Justru apa yang dilakukan oleh Penggugat I yang berkali-kali berhutang bukan saja kepada Almarhum RUDY CHAN tetapi juga kepada pihak lain dan tidak pernah melunasi hutang-hutang tersebut, menimbulkan kecurigaan yang besar bahwa apa yang dilakukannya tersebut (termasuk upaya hukum yang dilakukannya saat ini) yaitu dengan mengajukan Gugatan Pembatalan atas



Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022, diduga kuat adalah modus yang dilakukan oleh Penggugat I untuk menghindari dari kewajiban hukum, guna melunasi hutang-hutangnya tersebut. Apabila modus tersebut benar adanya (mudah-mudahan itu tidak benar), maka tindakan Para Penggugat tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan pidana dengan sengaja melakukan Penipuan sebagai Mata Pencaharian (vide Pasal 378 KUHP Jo. Pasal 379 a KUHP). Untuk itu Para Ahli Waris Almarhum RUDY CHAN mereservir untuk melakukan pengaduan / pelaporan terhadap Para Penggugat pada Instansi yang terkait dengan segala akibat hukumnya.

- e. Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022 tersebut ditandatangani oleh Para Pihak dan disaksikan oleh saksi-saksi yang sampai dengan saat ini masih hidup dan oleh karena itu sangat mengada-ada dalil para Penggugat yang menyatakan bahwa Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022 dibuat dan ditandatangani secara terpaksa dan dibawah tekanan.

Justru sebaliknya terbukti Penggugat I lah yang telah melakukan tindakan yang sangat merugikan Almarhum RUDY CHAN dan/atau Para Ahli Warisnya yaitu mulai dengan mempergunakan uang yang diterimanya dari Almarhum RUDY CHAN sebesar Rp. 24.600.000.000,- (bukan Rp. 24.000.000.000,- sebagaimana dimaksud Penggugat I dalam gugatannya) untuk pembelian tanah-tanah diluar Blok C yang seharusnya dibebaskan terlebih dahulu guna membangun 12 unit gudang yang dijanjikannya kepada Almarhum RUDY CHAN.

Demikian juga dengan jaminan 30 Bidang Tanah di babakan Asem yang dijadikan Jaminan Hutang dalam Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022, bukan jaminan baru, karena sudah Penggugat I jaminkan terkait dengan "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta" dan jaminan tersebut sama sekali tidak ada nilainya karena masih belum bersertifikat hingga saat ini.

Jadi yang menjadi pertanyaan sekarang, siapa sebenarnya yang dirugikan dan siapa yang merugikan dalam perkara ini, kalau Para Penggugat masih mempunyai hati, pasti dapat dengan mudah menjawab pertanyaan ini.



f. Dalam gugatannya Penggugat I berulang-ulang kali menyatakan bahwa Penggugat I menandatangani Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022 tersebut dibawah tekanan dan/atau paksaan, tanpa membuktikan tekanan dan/atau paksaan dalam bentuk apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I ; Tergugat II dan Tergugat III. Dalam kaitannya dengan hal tersebut, tidak ada salahnya jika Para Penggugat menyimak apa yang dikatakan oleh Prof. SUBEKTI dalam bukunya Pokok-pokok Hukum Perdata. Beliau menyatakan sebagai berikut: "bahwa paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Misalnya ia akan dianiaya atau akan dibuka rahasianya jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian. Yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang, jikalau yang diancamkan itu suatu perbuatan yang memang diizinkan oleh undang-undang, misalnya ancaman akan menggugat yang bersangkutan di depan hakim dengan penyitaan barang, itu tidak dapat dikatakan suatu paksaan"

Dalam hal ini Tergugat I ; Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah melakukan tindakan-tindakan yang dapat dikategorikan tindakan paksaan atau tekanan, karena sekali lagi, yang menjadi dasar dibuat dan ditandatanganinya "Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022 tersebut adalah hal-hal yang telah lama disetujui oleh Penggugat I sendiri dan Almarhum RUDY CHAN", jadi bukan hal yang baru.

22. Bahwa dengan demikian dalil Para Penggugat dalam butir 6, 7 dan 8 posita gugatan haruslah ditolak kebenarannya dan/atau dikesampingkan karena tidak didukung oleh fakta-fakta dan/atau bukti-bukti yang valid. Demikian pula dengan tuntutan Para Penggugat dalam butir 1 sampai dengan 5 petitum gugatan, haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan.

23. Bahwa permohonan Sita Jaminan diajukan Para Penggugat terhadap aset-aset sebagaimana diuraikan dalam butir 9, 10 dan 11 posita gugatannya adalah sama sekali tidak relevan dengan gugatan dalam perkara ini, incasu, menuntut "Pembatalan atas Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022" sedangkan aset-aset tersebut diluar materi yang ada dalam Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022 tersebut. Dengan demikian apabila Para Penggugat



ingin mempersoalkan aset-aset tersebut, termasuk mohon sita jaminan atas aset-aset tersebut, maka Para Penggugat seharusnya mengajukannya dalam gugatan tersendiri, dan oleh karenanya dalil tersebut harus ditolak dan/atau dikesampingkan. Apalagi kalau sudah ada proses balik nama atas aset-aset tersebut, maka hal itu jelas terkait dengan "Keputusan Tata Usaha Negara", sehingga bila ingin mempermasalahkannya, Para Penggugat harus membawanya ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian dalil-dalil tersebut haruslah ditolak kebenarannya, demikian pula dengan tuntutan Penggugat I sebagaimana dimaksud dalam butir 6 sampai dengan 10 petitum gugatan haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan

24. Bahwa demikian pula dengan permohonan Para Penggugat agar diletakan sita atas aset-aset sebagaimana dimaksud dalam butir 12, 13, 16 dan 17 posita gugatannya tersebut adalah tidak selayaknya untuk dikabulkan, karena :

- Semula Tergugat I ; Tergugat II dan Tergugat III menganggap sebagai itikad baik pada saat Penggugat I menyatakan untuk menerahkan aset-aset tersebut sebagai jaminan hutang atas "Recap Perhitungan Hutang Piutang, Meeting 05 Mei 2018, Jemb. III No. 35 Blok D-3, Jakarta" dan sesuai dengan Surat Pernyataan yang ditandatangani Penggugat I tertanggal 30 Juli 2021, akan menyelesaikan legalitas terkait dengan aset-aset yang dijadikan jaminan tersebut, sehingga jaminan memiliki nilai.
- Tergugat I; Tergugat II dan Tergugat III masih menganggap Penggugat I masih beritikad baik untuk melunasi semua hutang-hutangnya, dengan merealisasikan jaminan atas aset-aset tersebut dalam Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022, dan kembali menegaskan bahwa 30, Bidang Tanah di babakan Asem tersebut tetap menjadi jaminan hutang yang telah tertunda dan pelunasannya hampir 8 (delapan) tahun
- Namun dengan tindakan Para Penggugat mengajukan pembatalan atas Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022, ini jelas menunjukan itikad buruk dari Para Penggugat untuk menghindari dari kewariban hukumnya guna melunasi hutang-hutangnya tersebut.



Dengan demikian dalil-dalil tersebut haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan. Demikian pula dengan tuntutan Para Penggugat dalam butir 11, 14, 15 dan 16 petitum gugatan haruslah ditolak dan/atau dikesampingkan.

25. Bahwa demikian pula dengan tuntutan Penggugat I dalam butir 13 a, b dan c petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti rugi materiil sebagai berikut:

- a. Tahap I sebesar Rp. 3.850.000.000,-;
- b. Tahap II sebesar Rp. 3.250.000.000,-;
- c. Tahap III sebesar Rp. 5.200.000.000,-;

Adalah tidak berdasar dan harus ditolak karena masalah-masalah yang terkait dengan Jual Beli Gudang Tahap I, Tahap II dan Tahap III sudah dinyatakan selesai oleh Penggugat I sendiri, sebagaimana hal tersebut juga di konfirmasi kebenarannya oleh Penggugat I dalam Surat Guagtannya sebagai berikut:

- Butir 1.1 Posita Gugatan:

"Maka bahwa berdasarkan kesepakatan dan pembayaran untuk Pembangunan Gudang Tahap I di nyatakan selesai oleh Kedua Belah, terdapat ada selisih kurang pembayaran dari Rudy Chan kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 850.000.000, - (Delapan ratus lima puluh juta rupiah).

- Butir 2.2 Posita Gugatan:

"Maka Pembangunan Gudang Tahap II, di nyatakan selesai oleh Kedua Belah, ada selisih pembayaran dari Rudy Chan kurang bayar kepada PENGGUGAT I sebesar Rp. 3.250.000.000, - (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)."

- Butir 3.3 Posita Gugatan:

"Maka berdasarkan kesepakatan Kedua Belah Pihak dinyatakan Pembangunan Gudang Tahap III, di nyatakan selesai, dan buat catatan ada kelebihan pembayaran dari Rudy Chan kepada PENGGUGAT I sebesar Rp.600.000.000, - (enam ratus juta rupiah).

Lagi pula petitum tersebut sama sekali tidak didukung dengan posita dalam gugatannya dan dengan demikian tuntutan tersebut haruslah ditolak.

26. Bahwa demikian pula dengan petitum butir 13 d dan e menuntut pembayaran ganti rugi materiil dan immateriil terkait dengan Jual Beli



Tahap IV dan petitum tersebut juga tidak didukung dengan posita dalam gugatannya, sehingga tuntutan Penggugat I tersebut haruslah ditolak.

27. Bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) maupun tuntutan agar putusan dalam perkara ini dijalankan terlebih dahulu haruslah ditolak, karena sama sekali tidak relevan.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I ; Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya.
- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 5 Juni 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan tanggal 12 Juni 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tulisan-tulisan, sebagai berikut:

1. Foto copy Pengakuan Hutang, antara David dengan Suparman tanggal (diberi tanda P1,P2-1);
2. Foto copy Akta Jual Beli No. 356/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-2);
3. Foto copy Akta Jual Beli No. 188/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-3);
4. Foto copy Akta Jual Beli No. 190/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-4);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Akta Jual Beli No. 355/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-5);
6. Foto copy Akta Jual Beli No. 346/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-6);
7. Foto copy Akta Jual Beli No. 352/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-7)
8. Foto copy Akta Jual Beli No. 233/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-8);
9. Foto copy Akta Jual Beli No. 232/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-9);
10. Foto copy Akta Jual Beli No. 353/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-10);
11. Foto copy Akta Jual Beli No. 348/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-11);
12. Foto copy Akta Jual Beli No. 349/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-12);
13. Foto copy Akta Jual Beli No. 347/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-13);
14. Foto copy Akta Jual Beli No. 350/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-14);
15. Foto copy Akta Jual Beli No. 351/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-15);
16. Foto copy Akta Jual Beli No. 341/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-16);
17. Foto copy Akta Jual Beli No. 354/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-17);
18. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 05/Kosambi/2018, tanggal 23 Januari 2018, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat, S.H., (diberi tanda P1,P2-18);
19. Foto copy Akta Jual Beli No. 901/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-19);
20. Foto copy Akta Jual Beli No. 211/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-20);
21. Foto copy Akta Jual Beli No. 212/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-21);
22. Foto copy Akta Jual Beli No. 210/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-22);

Hal 44 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



23. Foto copy Akta Jual Beli No. 209/2021, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martianis, S.H., (diberi tanda P1,P2-23);
24. Foto copy Surat Pengakuan Hutang tanggal 9 November 2022, No. 001/CML/12/2022, perihal Surat Peringatan I, tanggal 16 Desember 2022 (diberi tanda P1,P2-24);
25. Foto copy Surat Pengakuan Hutang tanggal 9 November 2022, Surat Peringatan 1 tanggal 16 Desember 2022, No. 003/ CML/12/2022, perihal Surat Peringatan II, tanggal 20 Desember 2022 (diberi tanda P1,P2-25);
26. Foto copy Jawaban Surat Peringatan 1 No.001/CML/12/2022, tanggal 21 Desember 2022 (diberi tanda P1,P2-26);
27. Foto copy Surat Pernyataan atas nama Nyonya Ninik Setiawan, tanggal 25 Mei 2023 (diberi tanda P1,P2-27);

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan sesuai, kecuali bukti yang diberi tanda P1,P2-1 sampai dengan P1,P2-26 aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tulisan-tulisan, Penggugat juga mengajukan bukti saksi-saksi, yaitu: SAHRONI dan VERA NATASHIA, yang memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi SAHRONI :

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini ialah mengenai permasalahan Akta Jual Beli (AJB) dari Penggugat II kepada Tergugat III, yaitu sebagian tanah dan ada bangunan seharga Rp.400.000,-/m<sup>2</sup>;
- Bahwa jumlah tanah dan bangunan yang dijual yaitu ada 30 (tiga puluh) bidang tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah jual beli tersebut ada kaitannya dengan hutang piutang atau tidak;
- Bahwa saksi mengetahui tentang Akta Jual Beli (AJB) tersebut karena saksi hadir pada saat Akta Jual Beli (AJB) tersebut ditandatangani oleh Penggugat II namun saksi tidak mengetahui apakah Tergugat III ikut menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tersebut atau tidak;
- Bahwa selain saksi pada saat Akta Jual Beli (AJB) tersebut ditandatangani saat itu hadir pula Bapak Jariri yang merupakan orang dari keluarahan setempat dan juga Tergugat II hadir pada saat itu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan saksi dengan Akta Jual Beli (AJB) tersebut ialah saksi merupakan calo tanah tersebut, dan nantinya saksi akan mendapatkan keuntungan sejumlah 2.5 %;
  - Bahwa asal usul tanah tersebut berawal dari warga yang menjual tanah tersebut kepada Penggugat II, kemudian Penggugat II menjual tanah tersebut kepada Tergugat III;
  - Bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tersebut saksi tidak melihat adanya pembayaran/transaksi;
  - Bahwa 30 (tiga puluh) bidang tanah tersebut terletak di Salembaran Jaya Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang;
  - Bahwa saksi tidak membaca Akta Jual Beli (AJB) tersebut;
  - Bahwa saksi baru mengetahui jika Akta Jual Beli (AJB) tersebut tersebut dibuat oleh PPAT Turut Tergugat I;
  - Bahwa Penggugat II menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat II pada tahun 2001;
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Rudy Chan;
  - Bahwa Rudy Chan menikah dengan Tergugat III, dan dari pernikahan tersebut telah dikaruniai anak yaitu Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa saat ini yang menguasai 30 (tiga puluh) bidang tanah dan bangunan tersebut ialah Penggugat II;
  - Bahwa 30 (tiga puluh) bidang tanah dan bangunan tersebut terdiri dari 30 (tiga puluh) girik,
  - Bahwa saksi pernah datang ke kantor Tergugat II, namun pada saat itu tidak ada isteri Penggugat II;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-5 berupa Pengakuan Hutang atas nama David dengan Suparman Harsono, tanggal 9 November 2022;
  - Bahwa yang saksi tahu hubungan antara Penggugat I dan Penggugat II merupakan rekan bisnis;
2. Saksi VERA NATASHIA :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I dan Penggugat II, namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I, saksi kenal dengan Tergugat II tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan, saksi tidak kenal dengan Tergugat III, Turut Tergugat I dan saksi kenal Turut Tergugat II namun tidak ada hubungan pekerjaan;

Hal 46 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

#### 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 yang saksi ketahui tentang perkara ini ialah ada hubungan antara Penggugat I dengan Rudy Chan pada tahun 2016 yaitu Penggugat I mengurus perpajakan jual beli pergudangan antara Penggugat I sebagai penjual dan Rudy Chan sebagai pembeli, juga ada PT. HM Gatring dan Ibu Nini Setiawan;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan anak dari Rudy Chan;
- Bahwa yang saksi tahu semua jual beli tersebut bermasalah karena Surat Setoran Pajak ada 10 objek tidak bisa dikeluarkan oleh kantor pajak;
- Bahwa yang dibeli oleh Rudy Chan ada 6 (enam) objek dan 4 (empat) objek lainnya dibeli orang lain;
- Bahwa Surat Setoran Pajak (SPP) tidak dikeluarkan karena nilainya melewati ambang batas, karena Penggugat I bukan merupakan Pengusaha Kena Pajak (PKP) dan Penggugat I tidak punya uang untuk membayar PPN karena uangnya ada di Rudy Chan;
- Bahwa Penggugat I menjual gudang tersebut seharga Rp.1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), ke Rudy Chan tetapi di Akta Jual Beli disebut Rp.3.800.000.000,- (tiga miliar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.a yang merupakan Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 25 Februari 2015;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.b yang merupakan Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono tanggal 1 Juni 2016;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.c yang merupakan Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.d yang merupakan Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 30 Mei 2017;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.e yang merupakan Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 13 November 2017;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.f yang merupakan Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 1 Oktober 2018;

Hal 47 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.g yang merupakan Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 14 April 2021;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-5 yang merupakan Pengakuan Hutang atas nama David dengan Suparman Harsono, tanggal 9 November 2022

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah mengajukan bukti tulisan-tulisan, sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Keterangan Hak Waris, Nomor 001/KHW/2020, tanggal 3 Juni 2020, yang dibuat di hadapan Notaris & Pejabat Pembuatan Akta Tanah Anne Djoenardi, S.H., MBA. (diberi tanda T.I.II.III-1);
2. Foto copy Recap Perhitungan Hutang Piutang Meeting 5 Mei 2018 (diberi tanda T.I.II.III-2);
3. Foto copy Surat Pernyataan atas nama Suparman Harsono dengan David, tanggal 30 Juli 2021 (diberi tanda T.I.II.III-3)
4. Foto copy Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 25 Februari 2015 (diberi tanda T.I.II.III-4.a);
5. Foto copy Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono tanggal 1 Juni 2016 (diberi tanda T.I.II.III-4.b);
6. Foto copy Pengakuan Hutang atas nama Rudi Chan dengan Suparman Harsono (diberi tanda T.I.II.III-4.c);
7. Foto copy Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 30 Mei 2017 (diberi tanda T.I.II.III-4.d);
8. Foto copy Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 13 November 2017 (diberi tanda T.I.II.III-4.e);
9. Foto copy Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 1 Oktober 2018 (diberi tanda T.I.II.III-4.f);
10. Foto copy Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 14 April 2021 (diberi tanda T.I.II.III-4.g);
11. Foto copy Pengakuan Hutang atas nama David dengan Suparman Harsono, tanggal 9 November 2022 (diberi tanda T.I.II.III-5);

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan sesuai, sehingga dapat diterima sebagai bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tulisan-tulisan, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, juga mengajukan bukti saksi-saksi, yaitu: Verawaty



Rukmana dan Nancy Herliana Setiadi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi VERAWATY RUKMANA :

- Bahwa saksi mengetahui mengenai Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022, yang diminta pembatalannya oleh Para Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Surat Pengakuan Hutang tersebut karena saksi hadir pada saat penandatanganan surat tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Surat Pengakuan Hutang tersebut merupakan pembaharuan terhadap segala sesuatu yang memang telah disetujui oleh Penggugat dengan alm. Rudy Chan;
- Bahwa alm. Rudy Chan merupakan ayah dari Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa yang membuat Surat Pengakuan Hutang tersebut ialah Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa pada saat penandatanganan Surat Pengakuan Hutang tersebut tidak ada paksaan atau ancaman dari Tergugat I maupun Tergugat II;
- Bahwa ada hubungan antara Penggugat I dengan Rudy Chan pada tahun 2016 yaitu Penggugat I mengurus perpajakan jual beli pergudangan antara Penggugat I sebagai penjual dan Rudy Chan sebagai pembeli;
- Bahwa Rudy Chan memberikan pinjaman kepada Penggugat I untuk membangun gudang;
- Bahwa dalam pembelian pergudangan tersebut terdapat masalah pada tahap ke empat, dan uang yang sudah diberikan sejumlah Rp.24.600.000.000,- (dua puluh empat miliar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa pinjaman tersebut memiliki bunga tiap tahunnya sejumlah 15%;
- Bahwa Rudy Chan telah meninggal dunia pada tanggal 2 April 2020;
- Bahwa kemudian setelah Rudy Chan meninggal dunia, yaitu pada tanggal 9 November 2022 Penggugat I menandatangani Surat Pengakuan Hutang;
- Bahwa dalam hutang piutang tersebut tidak ada jaminannya;
- Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-2 berupa Recap Perhitungan Hutang Piutang Meeting 5 Mei 2018;
- Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.a berupa Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 25 Februari 2015;



- Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.b berupa Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono tanggal 1 Juni 2016;
  - Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.c berupa Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono;
  - Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.d berupa Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 30 Mei 2017;
  - Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.e berupa Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 13 November 2017;
  - Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.f berupa Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 1 Oktober 2018;
  - Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-4.g berupa Pengakuan Hutang atas nama Rudy Chan dengan Suparman Harsono, tanggal 14 April 2021;
  - Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat yang diberi tanda T.I.II.III-5 berupa Pengakuan Hutang atas nama David dengan Suparman Harsono, tanggal 9 November 2022;
2. Saksi NANCY HERLIANA SETIADI :
- Bahwa saksi mengetahui mengenai Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022, yang diminta pembatalannya oleh Para Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui Surat Pengakuan Hutang tersebut karena saksi hadir pada saat penandatanganan surat tersebut;
  - Bahwa saksi mengetahui Surat Pengakuan Hutang tersebut merupakan pembaharuan terhadap segala sesuatu yang memang telah disetujui oleh Penggugat dengan alm. Rudy Chan;
  - Bahwa yang berhutang ialah Penggugat I kepada Rudy Chan;
  - Bahwa alm. Rudy Chan merupakan ayah dari Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa saksi membuat Recap Perhitungan Hutang Piutang Meeting 5 Mei 2018;
  - Bahwa menandatangani Recap Perhitungan Hutang Piutang ialah Penggugat I, Rudy Chan, Tergugat II, Chary Meng Hun dan ada 5 (lima) orang saksi lainnya ikut menandatangani Recap Perhitungan Hutang Piutang tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jumlah hutang pada Recap Perhitungan Hutang Piutang tersebut yaitu sejumlah Rp.34.000.000.000,- (tiga puluh empat miliar rupiah);
- Bahwa mengenai Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022, sebelumnya sudah ada 7 (tujuh) Surat Pengakuan Hutang lainnya yang dibuat pada tahun 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 dan 2021;
- Bahwa Penggugat I belum membayar hutangnya terakhir pada tahun 2018 hutang Penggugat I sudah sejumlah Rp.34.000.000.000,- (tiga puluh empat miliar rupiah), dan pada tanggal 9 November 2022 hutang Penggugat I sudah bertambah menjadi Rp.72.000.000.000,- (tujuh puluh dua miliar rupiah);
- Bahwa pada saat penandatanganan Surat Pengakuan Hutang tersebut tidak ada pihak yang berkeberatan;
- Bahwa didalam Recap Perhitungan Hutang Piutang ada rincian berapa uang yang harus dibayarkan oleh Penggugat I;
- Bahwa ahli waris dari Rudy Chan yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Antony dan Merita;
- Bahwa awalmula hutang piutang tersebut berawal dari jual beli gudang antara Penggugat I dan Rudy Chan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 21 Agustus 2023, dan Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 21 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa Para Pihak setelah menyerahkan kesimpulan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala hal ihwal yang terjadi dipersidangan dan dimuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa eksepsi Kuasa tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diajukan atas dalil yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena :

Hal 51 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



1. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena Para Penggugat mengajukan gugatannya terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam kedudukannya sebagai ahli waris dari almarhum Rudy Chan, sedang anak pertama dan anak kedua Rudy Chan yaitu Anthony dan Merryta tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini;
2. Gugatan Para Penggugat tidak jelas (*obscur libel*), karena gugatan Para Penggugat terhadap tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum (petitum gugatan butir 2, 3 dan 4) dan wanprestasi (petitum gugatan butir 13);
3. Gugatan Para Penggugat obyeknya tidak jelas, karena gugatan Para Penggugat adalah gugatan pembatalan surat pengakuan hutang tertanggal 9 November 2022 dan yang dijadikan jaminan dalam surat pengakuan hutang tersebut adalah beberapa bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluknaga, Kota Tangerang, Provinsi Banten dengan jumlah 30 Akta Jual Beli dengan total luas 37.490 m<sup>2</sup>, akan tetapi Para Penggugat juga mengaitkannya dengan bidang-bidang tanah lain (petitum butir 9 dan 10), padahal bidang-bidang tanah tersebut diluar surat pengakuan hutang yang diminta untuk dibatalkan dan seharusnya diajukan gugatan tersendiri;
4. Petitum gugatan tidak didukung oleh posita, karena dalam petitum gugatannya pada butir 13 a, b, c dan d yang telah menuntut pembayaran kerugian materiil sama sekali tidak didukung dengan posita. Demikian pula dengan tuntutan kerugian immateriil, juga tidak didukung dengan posita;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang demikian itu, Kuasa Para Penggugat telah menyanggahnya dengan menyatakan bahwa tidak ditariknya Anthony sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat tidak menjadikan gugatan kurang pihak karena Penggugat mempunyai hak untuk menentukan dan/atau menarik seseorang yang telah melanggar hak Penggugat tersebut. Selanjutnya Kuasa Para Penggugat telah menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat telah jelas dan tidak kabur karena gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo adalah mengenai permohonan pembatalan perjanjian pengakuan hutang yang dibuat antara Penggugat I dengan Tergugat I yang dibuat secara sepihak oleh Tergugat I dan disaksikan oleh Tergugat II dan Tergugat III yang dibuat pertanggal 9 November 2022. Perjanjian pengakuan hutang dibuat secara sepihak oleh Tergugat I dengan nilai pengakuan hutang tidak mendasar karena



awal proyek pembangunan pergudangan kawasan 2000 dengan almarhum Rudy Chan adalah dalam bentuk kerjasama bukan hutang piutang;

Menimbang, bahwa selain itu Kuasa Para Penggugat juga telah menyatakan bahwa obyek gugatan yang dimohonkan Para Penggugat dalam perkara a quo adalah pembatalan perjanjian pengakuan hutang yang dibuat antara Penggugat I dengan Tergugat I yang dibuat secara sepihak oleh Tergugat I dan disaksikan oleh tergugat II dan Tergugat III yang dibuat pertanggal 9 November 2022. Perjanjian pengakuan hutang tersebut dibuat secara sepihak oleh Tergugat I, ditandatangani secara paksa, dalam keadaan tertekan dan tanpa membaca isi klausul perjanjian pengakuan hutang. Setelah ditandatangani ternyata sangat merugikan Penggugat I, karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, Penggugat I saat menandatangani tidak ada kebebasan bertindak dan adanya tekanan secara fisik dan mental. Selain itu Kuasa Para Penggugat telah menyatakan pula bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak mendalilkan kerugian materiil dan kerugian immateriil, namun dalam petitum Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk diputuskan karena faktanya 23 AJB atas nama Penggugat I dan 19 AJB atas nama Penggugat II dijadikan jaminan Ajab Penggugat II dan sudah ada yang dibalik nama kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai tidak ditariknya anak pertama dan anak kedua Rudy Chan yaitu Anthony dan Merryta dalam perkara ini menurut pendapat Majelis Hakim tidak menyebabkan gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena gugatan Para Penggugat bukan mengenai warisan almarhum Rudy Chan tetapi mengenai Pembatalan Akta Pengakuan Hutang. Ini berarti bahwa yang harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara tersebut hanyalah orang-orang yang terlibat dalam terbitnya surat pengakuan hutang tersebut. Anthony dan Merryta adalah orang-orang yang tidak ada hubungannya dengan Surat Pengakuan Hutang yang dimintakan pembatalannya oleh Para Penggugat. Oleh karenanya sudah tepat keduanya tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kemudian mengenai *obscuur libel*-nya gugatan Para Penggugat karena telah menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan wanprestasi, menurut pendapat Majelis Hakim juga tidak demikian halnya. Petitum gugatan Para Penggugat angka 13 jelas telah meminta agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat



III, secara taggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat baik kerugian materiil maupun immaterial. Permintaan ganti kerugian demikian bukan hanya ada dalam gugatan wanprestasi tetapi juga lazim dilakukan dalam gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai dalil tidak jelasnya obyek gugatan Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat telah menguraikan dalam angka 6 butir 6.2 gugatannya bahwa Pihak Kedua/Suparman Harsono/Penggugat I dengan ini memberikan jaminan berupa "beberapa bidang tanah yang terletak di Blok C.21 AJB di Blok D, sebanyak 18 AJB atas nama Penggugat II dan Blok E sebanyak 23 AJB atas nama Penggugat I yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 39 AJB (tiga puluh sembilan) ditambah 23 Akta Jual Beli atas nama Penggugat I dengan total luas 37.490 m<sup>2</sup> (tiga puluh tujuh ribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) yang ditaksir dengan harga Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah)/meter persegi. Dimana total taksiran dari 30 Akta Jual Beli seharusnya 62 Akta Jual Beli ... dan seterusnya. Dalil ini menunjukkan bahwa petitum 9 dan 10 menurut Para Penggugat adalah bagian dari Surat Pengakuan Hutang yang dimintakan pembatalannya, dan dalil demikian masih harus dibuktikannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat setidaknya sudah menguraikan rincian-rinciannya sekalipun tidak secara lengkap. Hal demikian sebagaimana telah diuraikan Para Penggugat dalam posita ke-1, ke-2, ke-3, ke-4 dan seterusnya. Dengan memperhatikan asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan dan dengan mengingat pula bahwa tuntutan ganti kerugian itu masih harus dibuktikannya maka perumusan petitum demikian tidaklah menjadi persoalan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka eksepsi dari Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III beralasan menurut hukum untuk ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat diajukan atas dalil yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memaksa dan mengintimidasi Para Penggugat untuk menandatangani pernyataan pengakuan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang. Oleh karenanya Para Penggugat kemudian telah meminta agar Pasal 12 Pernyataan Pengakuan Hutang yang ditandatangani pada tanggal 9 November 2022 perihal jaminan beberapa bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Selain itu Para Penggugat juga telah meminta agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mengalihkan beberapa bidang tanah tersebut untuk diletakkan sita jaminan dalam waktu satu minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan seterusnya;

Menimbang, bahwa sedangkan jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diajukan atas dalil yang pada pokoknya telah menyatakan bahwa Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022 ditandatangani secara sukarela dan tanpa paksaan dari pihak manapun oleh Suparman Harsono (Penggugat I) dan Kaini (istri Penggugat I). Dalam Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022 tersebut disepakati bahwa jumlah hutang Penggugat 1 per tanggal 9 November 2022 adalah sebesar Rp72.274.178.371,00 (tujuh puluh dua milyar dua ratus tujuh puluh empat juta seratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh satu rupiah). Atas dasar dalil jawaban yang demikian itu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kemudian meminta agar gugatan Para Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat yang demikian itu Kantor Notaris/PPAT Martunis, SH., M.Kn/Turut Tergugat I dan Kantor BPN Kabupaten Tangerang/Turut Tergugat II tidak mengajukan jawaban/bantahannya karena tidak pernah datang menghadap kepersidangan, tidak juga mengirimkan surat atau wakilnya yang sah sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut. Oleh karenanya haruslah dianggap bahwa mereka tidak berkeinginan untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan-kepentingannya;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan dalil-dalil jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang demikian itu dapat disimpulkan bahwa gugatan Para Penggugat telah dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Sehingga yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai benarkah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memaksa Para Penggugat untuk menandatangani Surat Pengakuan Hutang tertanggal 9 November 2022? Dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 163 *Het Herziene Indonesich Reglement (HIR)* Para

Hal 55 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat harus membuktikan kebenaran adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III itu dengan tidak mengurangi hak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengajukan alat bukti lawan (*tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, untuk dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P1.P2-1 sampai dengan P1.P2-27 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Saksi Sahroni dan 2. Saksi Vera Natashia, sedangkan untuk dapat membuktikan dalil-dalil jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga telah mengajukan mengajukan bukti surat berupa T1T2T3-1 sampai dengan T1T2T3-5 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Saksi Verawaty Rukmana dan 2. Saksi Nancy Herliana Setiadi;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ke-2 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terbukti melakukan perbuatan melawan hukum memaksa untuk menandatangani pernyataan pengakuan hutang;

Menimbang, bahwa dalam hubungannya dengan petitum gugatan Para Penggugat ini, Majelis Hakim akan mempedomani ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) yang telah menentukan bahwa “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Oleh karenanya untuk dapat menyatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) harus memenuhi syarat-syarat : perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*), harus ada kesalahan, harus ada kerugian yang ditimbulkan dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. *Arrest Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 juga telah memberikan kaidah hukum bahwa “suatu perbuatan yang walaupun tidak bertentangan dengan undang-undang sudah dapat dianggap melawan hukum jika ternyata bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat”;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah memaksa Para Penggugat untuk menandatangani akta pengakuan hutang, kiranya juga layak untuk dipedomani ketentuan Pasal 1321 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) yang telah menentukan bahwa tidak dianggap sah suatu

Hal 56 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



kesepakatan (*toestemming*) jika kesepakatan diberikan karena salah pengertian (*dwaling*) atau kekeliruan, pemerasan, atau dipaksakan (*dwang*), atau adanya penipuan (*bedrog*). Terhadap persetujuan yang demikian dapat dilakukan pembatalan (*vernietigbaar*), bukan batal dengan sendirinya;

Menimbang, bahwa paksaan yang dapat melenyapkan kesepakatan dalam persetujuan ialah paksaan fisik yang bersifat *vis absoluta*, sedemikian rupa paksaan kekerasan yang diancamkan sehingga orang yang bersangkutan tidak mempunyai pilihan lain selain melakukan perbuatan yang dipaksakan. Paksaan itu sifatnya “mutlak” atau absolut yang menyebabkan seseorang terpaksa mengikuti kehendak orang yang memaksanya. Selain itu juga ada paksaan yang bersifat psikis yang bersifat *vis compulsive*, yaitu paksaan yang bersifat relatif, yang masih memberi kemungkinan kepada pihak yang dipaksa melakukan pilihan kehendak (Yahya Harahap, Segi Segi Hukum Perjanjian, 1986 : 25-26);

Menimbang, bahwa bukti P1.P2-1 adalah sama dengan bukti TI.II.III-5 yaitu Surat Pengakuan Hutang tertanggal 09 November 2022. Bukti inilah yang didalilkan oleh Para Penggugat bahwa penandatanganannya dilakukan Para Penggugat karena adanya paksaan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Tentu bukti ini tidak membuktikan adanya paksaan itu. Demikian juga dengan bukti P1.P2-2 sampai dengan bukti P1.P2-27 (Salinan Akta Jual Beli, Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Jawaban Peringatan I serta Surat Pernyataan) kesemuanya tidak ada satupun yang dapat membuktikan adanya paksaan (*dwang*) yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ketika Para Penggugat menandatangani Surat Pengakuan Hutang tertanggal 09 November 2022 itu. Demikian juga dengan keterangan saksi Sahroni dan saksi Vera Natasha, keduanya sama sekali tidak menerangkan adanya paksaan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III saat Penggugat I akan menandatangani Surat Pengakuan Hutang tertanggal 09 November 2022. Dengan demikian sama sekali tidak ada bukti bahwa telah terjadi paksaan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat I saat akan menandatangani Surat Pengakuan Hutang tertanggal 09 November 2022. Fakta demikian menunjukkan bahwa sama sekali tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa sebaliknya berdasarkan atas keterangan saksi-saksi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yaitu Verawaty Rukmana dan Nancy Herliana Setiadi yang turut hadir saat Penggugat I menandatangani P1.P2-1/bukti TI.II.III-5 (Surat Pengakuan Hutang tertanggal 09 November 2022),



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua saksi tersebut telah menyatakan bahwa Surat Pengakuan Hutang tersebut merupakan pembaharuan terhadap segala sesuatu yang memang telah disetujui oleh Penggugat dengan alm. Rudy Chan (ayah dari Tergugat I dan Tergugat II), yang membuat Surat Pengakuan Hutang tersebut ialah Tergugat I dan Tergugat II dan pada saat penandatanganan Surat Pengakuan Hutang tersebut tidak ada paksaan atau ancaman dari Tergugat I maupun Tergugat II. Tidak adanya paksaan maupun intimidasi yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III saat Penggugat I dan istrinya/Kaini menandatangani Surat Pengakuan Hutang tertanggal 09 November 2022 tersebut menunjukkan bahwa apa yang telah disepakati oleh David/Tergugat I sebagai Pihak Pertama dengan Suparman Harsono/Penggugat I sebagai Pihak Kedua dan atas persetujuan istri Suparman Harsono/Kaini telah dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka. Oleh karena itu beralasan menurut hukum untuk menolak petitum ke-2 gugatan Para Penggugat tersebut;

Tentang petitum ke-3 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar Majelis Hakim menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Pernyataan Pengakuan Hutang yang dibuat antara Penggugat I dengan Tergugat I yang ditandatangani pada tanggal 09 November 2022;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, adanya cacat kehendak karena adanya paksaan (*dwang*) tidak menyebabkan persetujuan menjadi batal, tetapi dapat dibatalkan. Selain itu berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas sama sekali juga tidak ada bukti tentang telah terjadinya paksaan maupun intimidasi yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III saat Penggugat I akan menandatangani Surat Pengakuan Hutang tertanggal 09 November 2022 itu. Tidak adanya bukti tentang adanya paksaan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat I menunjukkan bahwa Surat Pengakuan Hutang tertanggal 09 November 2002 telah dibuat, ditandatangani dan disetujui sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Oleh karenanya juga beralasan menurut hukum untuk menolak petitum ke-3 gugatan Para Penggugat ini;

Tentang petitum ke-4 yang telah meminta agar Majelis Hakim menyatakan Tidak sah dan batal demi hukum ketentuan Pasal 12 Pernyataan Pengakuan Hutang yang ditandatangani pada tanggal 9 November 2022 Perihal Jaminan

Hal 58 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah jumlah 23 (dua puluh tiga) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 ( dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi) untuk di letakkan sita jaminan yang saat ini di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, Surat Pengakuan Hutang tertanggal 09 November 2022 telah disepakati oleh David/Tergugat I sebagai Pihak Pertama dengan Suparman Harsono/Penggugat I sebagai Pihak Kedua dan atas persetujuan istri Suparman Harsono/Kaini telah dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka. Dalam Pasal 12 Surat Pengakuan Hutang tersebut telah disepakati bahwa "dengan ditandatanganinya perjanjian ini, Para Pihak setuju dan sepakat bahwa Pihak Pertama dapat memindahkan dan mengalihkan hak berdasarkan perjanjian ini kepada badan hukum atau pihak lain yang merupakan pihak satu grup dari Pihak Pertama, dengan memberitahukan kepada Pihak Kedua secara tertulis". Tidak adanya bukti bahwa telah terjadi paksaan maupun intimidasi ketika Surat Pengakuan Hutang tersebut ditandatangani juga dapat dijadikan alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak petitum ke-4 gugatan Para Penggugat ini;

Tentang petitum ke-5 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk tidak mengalihkan beberapa bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah jumlah 23 (dua puluh tiga) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 (dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi) untuk letakkan sita jaminan yang saat ini di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn . untuk letakkan sita jaminan yang saat ini dikuasai Tergugat . dalam waktu 1 minggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);

Menimbang, bahwa petitum ke-5 gugatan Para Penggugat ini pada pokoknya adalah sama dengan petitum ke-4. Petitum ke-4 meminta agar Majelis Hakim menyatakan tidak sah dan batal demi hukum ketentuan Pasal 12 Pernyataan Pengakuan Hutang yang ditandatangani pada tanggal 9 November 2022, sedang petitum ke-5-nya memintar agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk tidak mengalihkan beberapa bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga,

Hal 59 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

#### 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

Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah jumlah 23 (dua puluh tiga) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 (dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi). Oleh karena petitum ke-4 telah ditolak berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka juga beralasan jika petitum ke-5 gugatan Para Penggugat ini juga ditolak;

Tentang petitum ke-6 yang telah meminta agar Majelis Hakim menghukum Turut Tergugat I, untuk tidak melakukan pengalihkan dan atau mengalihkan dan menyerahkan Sertifikat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebagian dan atau keseluruhan bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 23 (dua puluh tiga) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 (dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi) yang di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum ke-6 gugatan Para Penggugat ini, pada prinsipnya adalah sama dengan petitum ke-4 dan petitum ke-5. Apa yang diminta oleh Para Penggugat ini adalah bagian yang telah diperjanjikan dalam Surat Pengakuan Hutang tersebut. Oleh karena tidak terdapat bukti adanya paksaan maupun intimidasi sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, maka kiranya juga beralasan menurut hukum untuk menolak petitum ke-6 gugatan Para Penggugat ini;

Tentang petitum ke-7 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar menghukum Turut Tergugat I, untuk tidak melakukan pengalihkan dan atau mengalihkan dan menyerahkan Sertifikat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebaian dan atau keseluruhan bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 23 (dua puluh tiga) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 (dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi) yang di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);

Menimbang, bahwa dengan mengingat kedudukan Turut Tergugat I/Kantor Notaris/PPAT Martunis, SH.M.Kn yang hanya sebagai pejabat yang berwenang/PPAT dalam terbitnya 23 (dua puluh tiga) Akta Jual Beli tersebut, bukan sebagai salah satu pihak dalam Surat Pengakuan Hutang tersebut maka petitum ke-7 gugatan Para Penggugat ini juga harus ditolak;

Hal 60 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Tentang petitum ke-8 yang telah meminta agar Majelis Hakim menghukum Turut Tergugat II untuk tidak memproses balik nama tanah milik Penggugat I . i.c. Suparman Harsono Sertifikat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebagian dan atau keseluruhan bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 23 (dua puluh tiga) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 (dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi) yang di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum ke-8 gugatan Para Penggugat ini, dengan mengingat tugas, wewenang dan tanggung jawab Turut Tergugat III/ Kantor BPN Kabupaten Tangerang serta dengan mengingat pula bahwa Turut Tergugat II bukan pihak dalam Surat Pengakuan Hutang tersebut maka juga beralasan untuk menolak petitum ke-8 gugatan Para Penggugat ini juga ditolak;

Tentang petitum ke-9 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar Majelis Hakim menyatakan Cacat Hukum dan batal demi hukum Pengalihan Hak dengan melakukan balik Nama dari bidang tanah milik Awi i.c Penggugat II sebanyak 21 Bidang Blok C ke atas Surfia i.c. Tergugat III, secara melawan hukum melalui PPAT Martunis Kabupaten Tangerang adalah untuk dinyatakan perbuatan melawan hukum dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum ke-9 gugatan Para Penggugat ini, oleh karena petitum-petitum sebelumnya telah ditolak, maka juga beralasan untuk menolak petitum ke-9 gugatan Para Penggugat ini;

Tentang petitum ke-10 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar Majelis Hakim menyatakan Cacat Hukum dan Batal demi hukum Pengalihan Hak dengan melakukan balik Nama bidang tanah milik Awi i.c. Penggugat II sebanyak 18 Bidang Blok D ke atas Surfia i.c. Tergugat III, melalui PPAT Martunis Kabupaten Tangerang adalah untuk dinyatakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sama halnya dengan petitum ke-10 gugatan Para Penggugat ini, oleh karena petitum-petitum sebelumnya telah ditolak, maka juga beralasan untuk menolak petitum ke-10 gugatan Para Penggugat ini;

Tentang petitum ke-11 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar Majelis Hakim mengabukan Permohonan sita jaminan Penggugat I dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II Terhadap beberapa bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 23 (dua puluh tiga) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 (dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi) dan 39 Bidang tanah di Blok C. Dan Blok D yang saat ini keberadaanya di tangan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, sebagai jaminan dari Tergugat I yang saat ini di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn . i.c. Turut Tergugat I Oleh Tergugat I, sampai dengan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum ke-11 gugatan Para Penggugat, oleh karena petitum-petitum sebelumnya telah ditolak, maka juga beralasan untuk menolak petitum ke-11 gugatan Para Penggugat ini;

Tentang petitum ke-12 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap lalai melaksanakan putusan ini sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari sampai dilaksanakannya putusan a quo.

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum ke-12 gugatan Para Penggugat, oleh karena petitum-petitum sebelumnya telah ditolak, maka juga beralasan untuk menolak petitum ke-12 gugatan Para Penggugat ini;

Tentang petitum ke-13 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, secara taggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat :

Kerugian Materiil ;

- a. Melakukan Pembayaran kepada Penggugat I, dengan perhitungan (Rp 19.250.000.000, -- Rp15.400.000.000,-) Rp 3.850.000.000,- (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) Pembangunan Tahap I.
- b. Melakukan Pembayaran kepada PENGGUGAT I, dengan perhitungan (Rp 8.750.000.000, -- Rp 5.500.000.000,-) Rp 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) Pembangunan Tahap II .
- c. Bahwa Pihak Rudy Chan Belum melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama dengan perhitungan (Rp 21.200.000.000,, -- Rp 16.000.000.000,-) Rp 5.200.000.000,- (lima milyar duaratus delapan ratus juta rupiah) Pembangunan Tahap III.
- d. Melakukan Pembayaran bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten

Hal 62 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



dengan jumlah 23 (dua tiga) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 27.344 M2 (dua puluh tujuh ribu, tiga ratus empat puluh empat meter) X 1.500.000,- /M2 = (27.344. M2 X Rp 1.500.000,-) Rp 41.016. 000.000,- (empat satu milyar enam belas juta rupiah) Pembangunan Tahap IV. Dan Pihak Rudy Chan Telah menyetor uang sebesar Rp 24.000.000.000,- (dua uluh empat milyar rupiah) maka sisa yang harus dibayar Rp 41.016..000.000,- \_\_ Rp 24.000.000.000,- = Rp 17.016..000.000,- (tujuh belas milyar enam belas juta rupiah) ..

- e. Melakukan Pembayaran bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 39 (tigasembilan) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 10.154 M2 ( sepuluh ribu, seratus lima puluh empat meter persegi ) jumlah 39 (tigasembilan) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 10.154 M2 (sepuluh puluh ribu seratus lima puluh empat meter) X 1.500.000,- /M2 = (10.154. M2 X Rp 1.500.000,-,) Rp 15.231.000.000.,(lima belas milyar duaratus tiga puluh satu juta rupiah) Kepada PENGUGAT II ..untuk dinyatakan sebagai Pembayaran dari Penggugat I kepada Tergugat ,I,II,III.

Kerugian Imateriel ;

- a. Penggugat mengalami kerugian karena akibat di setop Pembangunan Tahap Ke IV oleh TERGUGAT I. yang dialami, secara Immateriil untuk sedikitnya sebesar Rp 56..000.0000.000,- (lima puluh enam milyar rupiah) dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus dalam waktu 1 minggu setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*).

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum ke-13 gugatan Para Penggugat, oleh karena petitum-petitum sebelumnya telah ditolak, maka juga beralasan untuk menolak petitum ke-13 gugatan Para Penggugat ini;

Tentang petitum ke-14 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan. Bidang Tanah Sejumlah 23 (dua puluh tiga) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 27.344 M2 (dua puluh tujuh ribu, tiga ratus empat puluh empat meter persegi) yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten yang terletak Blok E. kawasan Pergudangan 2000. Sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum ke-14 gugatan Para Penggugat, oleh karena petitum-petitum sebelumnya telah ditolak, maka juga beralasan untuk menolak petitum ke-14 gugatan Para Penggugat ini;

Tentang petitum ke-15 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar Majelis Hakim menyatakan menghukum Turut Tergugat II, untuk tidak mengalihkan Sejumlah 23 (dua puluh tiga) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 26.658 M2 (dua puluh enam ribu, enam ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten yang terletak Blok C Dan D kawasan Pergudangan 2000. Sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap (*inkracht van gewisde*);

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum ke-15 gugatan Para Penggugat, oleh karena petitum-petitum sebelumnya telah ditolak, serta dengan mengingat pula kedudukan, tugas, wewenang dan tanggungjawabnya, Majelis Hakim sama sekali tidak memungkinkan untuk mengabulkan petitum ke-15 gugatan Para Penggugat ini, sehingga oleh karenanya beralasan menurut hukum untuk menolak petitum ini;

Tentang petitum ke-16 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar Majelis Hakim menyatakan menghukum Turut Tergugat II tidak melaksanakan Jual Beli Tanah dan atau Pengalihan Hak Milik Penggugat II, bidang tanah yang berada di Kelurahan Babakan Asem, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan jumlah 39 (tigasembilan) Akta Jual Beli (AJB) dengan total luas 10.154 M2 (sepuluh ribu, seratus lima puluh empat meter persegi) untuk di letakkan sita jaminan yang saat di Kuasai Tergugat I adan atau di titipkan pada Notaris Martunis .SH. M.kn . i.c. Turut Tergugat I , oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum ke-16 gugatan Para Penggugat, dengan mengingat kedudukan, tugas, wewenang dan tanggungjawabnya sebagai Kantor Pertanahan, maka juga beralasan untuk menolak petitum ke-16 gugatan Para Penggugat ini;

Tentang petitum ke-17 gugatan Para Penggugat yang telah meminta agar Majelis Hakim menyatakan putusan perkara a quo dapat dilaksanakan lebih dahulu (*UitVoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;

Hal 64 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum ke-17 gugatan Para Penggugat, oleh karena petitum-petitum sebelumnya telah ditolak berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka juga beralasan untuk menolak petitum ke-17 gugatan Para Penggugat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas segala pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya dan sebagai konsekwensinya Para Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, serta ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp1.845.400,00 (satu juta delapan ratus empat puluh lima ribu empat ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Senin, tanggal 11 September 2023, oleh kami, H. Sutaji, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Dian Erdianto, S.H., M.H., dan Lebanus Sinurat, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 25 September 2023 oleh Hakim Ketua dan Hakim Anggota tersebut dengan dihadiri oleh Umi Parmini, S.H. Panitera Pengganti, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim Hakim Anggota:

Hakim Ketua,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dian Erdianto, S.H., M.H.

H. Sutaji, S.H., M.H.

Lebanus Sinurat, SH.M.H.

Panitera Pengganti :

Umi Parmini, SH.

## Perincian Biaya:

1. PNBP	: Rp30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp75.000,00
3. Penggandaan Berkas	: Rp86.400,00
4. Panggilan	: Rp1.550.000,00
5. PNBP Panggilan T	: Rp50.000,00
6. Redaksi	: Rp10.000,00
7. Materai	: Rp10.000,00
8. <u>Wesel dan Pos Delegasi</u>	: <u>Rp34.000,00</u>
Jumlah	: Rp1.845.400,00 (satu juta delapan ratus empat puluh lima ribu empat ratus rupiah);

Hal 66 dari 66 Putusan Nomor 2/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

### 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)