



**PUTUSAN**  
Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**BIMO PAMUNGKAS BFA** : Umur 51 tahun, Tempat, Tanggal Lahir Jakarta 11 Januari 1973, Pekerjaan Karyawan Swasta, Jabatan Direktur PT. Citra Amanda Properti yang beralamat di Jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, berdasarkan Anggaran Dasar bertindak untuk dan atas nama PT. Citra Amanda Properti dengan Akta Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, Nomor 189, tanggal 28 April 2016, bertempat tinggal di Jl. Kebagusan II No. 1 B RT. 002 RW. 006 Kelurahan Kebagusan Kecamatan Pasar Minggu Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SOPIAN SAIDI SIREGAR, S.H., M.Kn, dan kawan-kawan Advokat, dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat SOPIAN SIREGAR, S.H., M.Kn & REKAN yang beralamat di Jl. Mayjen Sutoyo No. 44 RT. 01 RW. 01 Jembatan Kecil Kecamatan Singgaran Pati Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 010/SS-SK.Pdt/II/2024 tertanggal 23 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dengan Nomor Register: 159/SK/III/2024/PN.Bgl tanggal 27 Maret 2024 . Selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

**Lawan:**

**1. DONNY YAN PURBAYA** : Umur 50 tahun, Tempat, Tanggal Lahir Ujung Pandang, tanggal 01 Januari 1974, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Beralamat di JL. Kenanga View No. 02, RT. 010 RW. 003

Hal. 1 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



Kelurahan Nusa Indah Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ACHMAD TARMIZI GUMAY, S.H., M.H dan kawan-kawan Advokat Dan Penasehat Hukum pada kantor TARMIZI GUMAY & PARTNERS beralamat di Jalan Jati No. 26 RT. 08 RW. 02 Kelurahan Padang Jati Kecamatan Ratu Samban Kota Bengkulu Provinsi Bengkulu, berdasarkan pada Surat Kuasa Khusus No. 045/SK/TG-PA/IV/2024 tanggal 15 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dengan Nomor Register: 193/SK/IV/2024/PN.Bgl tanggal 16 April 2024. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

**2. ELI WINARDI**

: Umur 56 tahun, Tempat, Tanggal Lahir Jakarta, 13 November 1967, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Beralamat di Jalan Bumi Ayu Raya Perumahan Rosmani Tazar Residence RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu / Ruko Toko Beras . Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Konvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tertanggal 28 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 2 April 2024 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada mulanya PT. Donny Yan Property adalah pemilik tanah seluas 178 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 Juli 2017 dilakukan Proses Perjanjian Jual Beli bidang tanah yang akan dibangun 2 (dua) unit ruko antara PT. Donny Yan Property di wakili oleh Emilda Tazar, S.Psi kepada Penggugat diwakili oleh Ir. Mira Deviane Tazar dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan sistem pembayaran pertama sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran selanjutnya dilakukan dengan cara 3 (tiga) kali pembayaran selama tiga tahun, setiap tahun sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) . Pada perjanjian jual beli tersebut PT. Donny Yan Property berjanji akan menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit ruko selama kurang lebih 6 (enam) bulan sejak penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli (17 Juli 2017);
3. Bahwa jual beli tersebut sudah lunas pada tahun 2018 dengan demikian objek tersebut sudah menjadi milik klien kami secara keseluruhan;
4. Bahwa sampai dengan tahun 2021 ruko tersebut tetap tidak dibangun oleh PT. Donny Yan Property meskipun Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap harga sebagaimana perjanjian jual beli;
5. Bahwa pada tanggal 15 April 2021 dilakukan RUPS PT. Donny Yan Property yang pada pokoknya hasil dari RUPS tersebut adalah pengalihan kepemilikan saham dan perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property yang semula Komisaris : Martha Amrin, Direktur : Emilda Tazar. S.Psi diubah menjadi Komisaris : Ir. Mira Deviane Tazar Direktur Utama : Emilda Tazar. S.Psi dan Direktur : Bimo Pamungkas BFA (Penggugat);
6. Bahwa setelah RUPS tersebut oleh Ir. Mira Deviane Tazar selaku Komisaris PT. Donny Yan Property dibangunlah 2 (dua) unit ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut;
7. Bahwa pada Tanggal 2 Desember tahun 2021 telah diterbitkan :
  - SHGB Nomor 04886/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor :02969/Bumi Ayu /2021 tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi) An. PT. Donny Yan Property; dan
  - SHGB Nomor 04887/Bumi ayu dengan Surat Ukur Nomor 02970/Bumi Ayu/2021 tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> atas nama PT. Donny Yan Property;
8. Bahwa setelah 2 (dua) unit ruko tersebut dibangun, pada tahun 2022 tanpa sepengetahuan Direksi PT. Donny Yan Property, secara melawan hukum Tergugat I menjual 1 (satu) unit ruko kepada Tergugat II dengan SHGB Nomor 04887/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor :02970/Bumi Ayu/2021

Hal. 3 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi) An. PT. Donny Yan Property yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dengan batas-batas sebagai berikut :

- Batas Utara : Jalan Bumi Ayu Ujung;
- Batas Selatan : PT. milik Citra Amanda property;
- Batas Barat : Jalan Perumahan Rosmani Tazar Residence;
- Batas Timur : Ruko milik PT. Citra Amanda Properti / yang saat ini dikuasai oleh Noprizal Agus Sanjaya;

9. Bahwa setelah itu di atas objek sengketa sudah dimanfaatkan oleh Tergugat II sebagai tempat usaha jual beras;

10. Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 Oktober 2022 dihadapan Notaris Jakarta Selatan Mansur Ishak S.H. dilakukan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT. Dony Yan Property dengan Akta Nomor : 25 / 12 Oktober 2022 yang pada pokoknya berisi :

- Merubah nama Perseroan yang semula PT. Dony Yan Property menjadi PT. Citra Amanda Properti;
- Merubah Susunan Direksi dan Mengangkat Kembali Komisaris Perseroan dengan susunan :
  - Direktur : Tuan Bimo Pamungkas BFA (Penggugat);
  - Komisaris : Nyonya Ir. Mira Deviane Tazar;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Anggaran Dasar Nomor 189 berbunyi:

## Pasal 12

(1) Direksi berhak mewakili perseroan didalam dan diluar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan serta menjalankan segala tindakan baik yang mengenai pengurusan maupun pemilikan... dst;

(2) a. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili perseroan;

12. Bahwa selanjutnya setelah dilakukan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 12-10-2022 dilakukan perubahan nama SHGB Nomor : 04887 atas nama PT. Dony Yan Property menjadi PT. Citra Amanda Properti;

13. Bahwa sejak tahun 2022 objek sengketa dikuasai dan dimanfaatkan secara melawan hukum oleh Tergugat II;

Hal. 4 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat mengakibatkan Penggugat tidak dapat lagi menguasai dan memanfaatkan atau menjual Ruko tersebut di atas sehingga menyebabkan Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar;
15. Bahwa perbuatan Para Tergugat telah melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu : “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;
16. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat di duga kuat sudah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata :
  - Adanya perbuatan melawan hukum;
  - Adanya kesalahan;
  - Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
  - Adanya kerugian;
17. Bahwa mengingat objek tersebut masih dalam proses persidangan, maka terdapat kekhawatiran bahwa objek tersebut akan kembali dipindahtangankan oleh para Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat . Oleh sebab itu kami meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu untuk meletakkan sita jamin atau menghentikan segala aktivitas pada objek sengketa tersebut sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap / melakukan sita jamin terhadap objek sengketa;
18. Bahwa berkaca dari tindakan Tergugat II yang menguasai dan memanfaatkan Objek Sengketa tersebut hingga saat ini, dikhawatirkan nanti setelah putusan berkekuatan hukum akan terjadi perlawanan dari Tergugat II, sehingga sangat patut untuk dibebankan kepada Tergugat II uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana mestinya;  
Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut :

Primer :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana di maksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

Hal. 5 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan Tergugat II untuk melakukan pengosongan dan menyerahkan objek sengketa berupa 1 (satu) unit ruko dengan SHGB Nomor 04887 atas nama PT. Citra Amanda Property yang terletak di Jalan Bumi Ayu Raya Perumahan Rosmani Tazar Residence RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu, Kecamatan Selebar, Kota Bengkulu secara sukarela bila tidak bisa dilakukan secara sukarela bisa menggunakan aparat keamanan sebagaimana mestinya;
4. Menyatakan sita jamin yang dimohonkan dalam perkara ini sah dan berharga;
5. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya Putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsider :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi menghadap kuasa hukumnya sedangkan Tergugat II Konvensi menghadap sendiri di muka persidangan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Achmadsyah Ade Mury S.H.,M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Bengkulu sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Mei 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

Hal. 6 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa surat gugatan Penggugat kurang pihak karena :
  - Surat gugatan Penggugat didasari pada Akta Notaris Nomor 25 tanggal 12 Oktober 2022, yang didalamnya memuat susunan Direksi PT. Citra Amanda Property Bimo Pamungkas BFA sebagai Direktur dan Ir. Mira Deviani Tazar sebagai Komisaris;
  - Bahwa PT. Citra Amanda Property pada kenyataannya lahir dari Perubahan Akta Perusahaan PT. Donny Yan Property yang dilakukan oleh Penggugat secara melawan hukum, dengan tipu daya terhadap Sdri. Emilda Tazar selaku Direktur Utama di PT. Donny Yan Property sebagaimana Akta Nomor : 32 tanggal 15 April 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn dengan susunan Direksi sebagai berikut :
    - a) Emilda Tazar selaku Direktur Utama;
    - b) Bimo Pamungkas BFA (Penggugat) selaku Direktur;
    - c) Ir. Mira Deviane Tazar selaku Komisaris;Bahwa, PT. Donny Yan Property pada mulanya didirikan pada tahun 2016 yang telah dibuatkan Akta Pendirian Anggaran Dasar Perseroan Terbatas No. 189 tanggal 28 April 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn dengan susunan Direksi sebagai berikut :
    - a) Emilda Tazar selaku Direktur Utama;
    - b) Martha Amrin selaku Komisaris;Bahwa, atas Akta Nomor : 32 tahun 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn adalah akta yang dibuat dan dilakukan oleh Penggugat secara melawan hukum, dan dengan tipu daya Penggugat bersama istrinya Ir. Mira Deviane Tazar kepada istri Tergugat I yaitu Emilda Tazar selaku Direktur Utama;
  - Berdasarkan fakta ini maka kami selaku Kuasa Tergugat I tepat bila menyimpulkan surat gugatan Penggugat adalah kurang pihak karena tidak menjadikan Emilda Tazar dan Ir. Mira Deviane Tazar serta Martha Amrin sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;
  - Atas dasar hal tersebut surat gugatan yang kurang pihak patut untuk dinyatakan tidak diterima;
2. Surat gugatan Penggugat telah salah dalam menarik Tergugat I sebagai pihak berperkara dalam perkara ini (*error in persona*);

Hal ini Tergugat I simpulkan atas dasar dari Akta Notaris Nomor No. 189 tanggal 28 April 2016 dan Akta Notaris Nomor 32 tanggal 15 April 2021

Hal. 7 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



tentang pendirian PT. Donny Yan Property Tergugat I tidak memiliki kapasitas apapun baik sebagai Direksi maupun sebagai Komisaris di Perusahaan PT. Donny Yan Property, Sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa, adapun hadirnya Tergugat I pada saat menghadap Pejabat Notaris Deni Yohanes terkait Akta Nomor 32 tanggal 15 April 2021 yang bertindak atas dasar kuasa dari Sdri. Martha Amrin (Komisaris PT. Donny Yan Property) dan saat itu Tergugat I diminta oleh Penggugat untuk mewakili Sdri. Martha Amrin merubah susunan Direksi pada PT. Donny Yan Property, adalah tidak dapat dianggap sebagai pihak yang secara keseluruhan bertanggungjawab atas apa yang terjadi dalam sengketa di PT. Donny Yan Property atau saat ini dirubah menjadi PT. Citra Amanda Property . Disinilah asal mula terjadinya semua masalah dalam proses peralihan Perusahaan PT. Donny Yan Property menjadi PT. Citra Amanda Property, yang didalamnya menurut Tergugat I penuh dengan nuansa perbuatan melawan hukum . Secara lengkap akan Tergugat uraikan dalam bagian pokok perkara;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui oleh Tergugat I secara tegas . Dalil-dalil dalam eksepsi diatas merupakan dan dianggap pula jawaban Tergugat I dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa, sebelumnya Tergugat I menerangkan status hubungan kekeluargaan dikaitkan dengan pendirian akta perusahaan dan dapat menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam melihat kedudukan perkara ini, dimana dapat Tergugat jelaskan bahwa :
  - a) Penggugat (Bimo Pamungkas BFA) adalah suami ipar Tergugat I;
  - b) Ir. Mira Deviane Tazar adalah istri Penggugat yang juga merupakan saudara kandung Emilda Tazar;
  - c) Emilda Tazar adalah istri Tergugat I;
  - d) Martha Amrin adalah orang tua Tergugat I;
3. Bahwa, Tergugat I menanggapi dalil Penggugat point 1, dimana dapat Tergugat jelaskan terlebih dahulu sejarah berdirinya PT. Donny Yan Property dimana PT. Donny Yan Property didirikan pada tahun 2016 dan telah dibuatkan Akta Pendirian Anggaran Dasar Perseroan Terbatas No. 189 tanggal 28 April 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris Deni





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yohanes, S.H., M.Kn dengan susunan Direksi dan besaran saham sebagai berikut :

- a) Emilda Tazar selaku Direktur Utama memiliki 2100 lembar saham dengan nilai Rp. 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah);
- b) Martha Amrin selaku Komisaris memiliki 900 lembar saham dengan nilai Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);

Bahwa, secara fakta Tergugat I tidak pernah masuk dalam Direksi perusahaan PT. Donny Yan Property dari sejak berdirinya perusahaan hingga sekarang;

Bahwa, setelah berdirinya perusahaan, istri Tergugat I (Emilda Tazar) menjalankan usaha dibidang pembangunan dan dalam proses menjalankan maksud dan tujuan perusahaan tersebut Tergugat I turut serta membantu Sdri. Emilda Tazar menjalankan usahanya tersebut, dimana PT. Donny Yan Property telah memiliki beberapa asset dari hasil usaha yang dijalankan perusahaan tersebut;

Bahwa, dalil Penggugat point 1 tersebut adalah benar, dimana PT. Donny Yan Property dibawah kepemimpinan istri Tergugat I (Emilda Tazar) adalah pemilik tanah seluas 178 M<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya, RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;

4. Bahwa, Tergugat I menanggapi dalil Penggugat point 2, 3 dan 4 sebagai berikut :

- a) Bahwa, dalil Penggugat pada point 2 yang pada pokoknya menjelaskan “pada tanggal 17 Juli 2017 dilakukan Proses Perjanjian Jual Beli bidang tanah yang akan dibangun 2 (dua) unit ruko antara PT. Donny Yan Property di wakili oleh Emilda Tazar, S.Psi kepada Penggugat diwakili oleh Ir. Mira Deviane Tazar dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)”;

Menanggapi dalil Penggugat tersebut bahwa, benar awalnya pada tanggal 17 Juli 2017 dilakukan proses perjanjian jual beli bidang tanah antara Emilda Tazar, S.Psi dengan Penggugat dan istrinya (Ir. Mira Deviane Tazar), dimana jual beli tersebut kemudian telah dibuatkan surat perjanjiannya diatas materai yang kemudian surat tersebut ditandatangani oleh Emilda Tazar, S.Psi sebagai pihak pertama, Ir. Mira Deviane Tazar sebagai pihak kedua serta Terggugat I selaku yang menyetujui (Vide T1-5), artinya berdasarkan dalil Penggugat point 2 dan Surat Perjanjian Jual Beli

Hal. 9 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



tersebut (Vide T1-5) jelas menerangkan fakta bahwa telah terjadi perbuatan keperdataan dalam hal perjanjian jual beli antara istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) dengan istri Penggugat (Ir. Mira Deviani Tazar);

Bahwa, kemudian mengenai Surat Perjanjian Jual Beli (Vide T1-5) yang telah dibuat tersebut, oleh istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) Surat Perjanjian Jual Beli tersebut dirobeknya karena istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) menginginkan uang yang telah diberikan kepada istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) selaku Direktur PT. Donny Yan Property dijadikan sebagai hutang dengan perjanjian utang tersebut akan dikembali pada saat bila ruko yang akan dibangun oleh PT. Donny Yan Property telah terjual kepada konsumen atau telah di akad kreditkan ke pihak Bank, dimana perihal tersebut istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) pada tanggal 9 April 2021 telah membuatkan Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang dan telah ditandatangani oleh Ir. Mira Deviana Tazar, Emilda Tazar, S.Psi dan Tergugat I, ((Vide T1-6);

- b) Bahwa, dalil Penggugat Pada point 3 dan 4 yang pada pokoknya menjelaskan “jual beli tersebut sudah lunas pada tahun 2018 dengan demikian objek tersebut sudah menjadi milik Penggugat secara keseluruhan dan 4. sampai dengan tahun 2021 ruko tersebut tetap tidak dibangun oleh PT. Donny Yan Property”;

Bahwa, dari dalil Penggugat ini dan dikaitkan dengan alat bukti Tergugat I (Vide T1-5 dan T1-6) dapat ditarik kesimpulan adanya peristiwa keperdataan terkait perjanjian hutang ataupun perjanjian jual beli dengan nilai uang sejumlah Rp. 300.000.000,00 dan objek ruko terjadi hanya antara istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) dengan istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi), sehingga dengan demikian dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pihak yang salah dalam mengajukan gugatan dan Penggugat telah pula keliru dalam menentukan pihak yang digugatnya serta jelas menunjukkan gugatan Penggugat tersebut kurang pihak jika dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat itu sendiri;

Menanggapi dalil Penggugat tersebut bahwa benar ruko yang dimaksud Penggugat sampai dengan tahun 2021 belum dibangun oleh PT. Donny Yan Property, yang dikelola istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi), dikarenakan pasca covid-19 PT. Donny Yan Property



mengalami permasalahan keuangan, sehingga belum dapat dibangunnya ruko yang dimaksud oleh Penggugat tersebut, namun oleh karena antara istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) adalah saudara kandung istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) ada terjadi pembicaraan secara kekeluargaan dalam usaha membangun ruko tersebut dimana yang secara kekeluargaan baik Penggugat maupun istrinya (Ir. Mira Deviana Tazar) tidak mendesak / menentukan batas waktu untuk istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) maupun Tergugat I segera membangun ruko tersebut, serta oleh karena adanya Perjanjian Jual Beli (Vide T1-5) dan Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang (Vide T1-6) terjadi kesalahpahaman mengenai perjanjian apa yang mengikat antara Tergugat I dan istri (Emilda Tazar, S.Psi) dengan istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) dimana Tergugat I dan istri (Emilda Tazar, S.Psi) menganggap uang sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) adalah hutangnya, Sedangkan istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) bersama-sama dengan Penggugat dalam gugatan ini untuk maksud tertentu menganggap hutang sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut adalah tetap perjanjian jual beli ruko;

Bahwa, Tergugat I pertegas objek sengketa yaitu tanah beserta bangunan ruko yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu adalah asset PT. Donny Yan Property yang diperoleh sejak berdirinya perusahaan PT. Donny Yan Property yang dikelola oleh istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) berdasarkan Akta No. 189 tanggal 28 April 2016 dan bukan diperoleh setelah beralihnya saham perusahaan PT. Donny Yan Property kepada istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) dan Penggugat sebagaimana perubahan Akta No. 32 Tanggal 15 April 2021 dan Akta No. 25/12 Oktober 2022 (PT. Citra Amanda Properti);

5. Bahwa, Tergugat I menanggapi dalil Penggugat point 5 yang pada pokoknya mengenai pengalihan kepemilikan saham dan perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property, pada awalnya dikarenakan adanya pinjaman uang sejumlah Rp. 1.439.855.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah) yang Tergugat I gunakan untuk melunasi pembelian tanah

Hal. 11 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Bapak Iskandar Ramis pada tanggal 15 April 2021, yang kemudian atas pinjaman hutang tersebut Penggugat beserta istrinya (Ir. Mira Deviana Tazar) memaksa meminta untuk dimasukkan kedalam Direksi PT. Donny Yan Property serta sebagai jaminan hutang Tergugat 1 bersama istri menyerahkan 10 (sepuluh) Sertifikat yang masing-masing 4 (empat) SHGB berlokasi di Kabupaten Bengkulu Selatan dan 6 (enam) SHGB berlokasi di Bumi Ayu Kota Bengkulu;

Bahwa, pada dasarnya hutang Tergugat I bersama istri (Emilda Tazar, S.Psi) sejumlah Rp. 1.439.855.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah) tersebut tidak ada kaitannya dengan beralihnya perusahaan PT. Donny Yan Property, yang kemudian seketika setelah diberikannya pinjaman hutang tersebut dihari yang sama Penggugat beserta istrinya (Ir. Mira Deviana Tazar) mengajak Tergugat I beserta istri (Emilda Tazar, S.Psi) menghadap Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, dimana dalam pembicaraan dengan Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn tersebut membahas RUPS agar memasukan Penggugat dan istri (Ir. Mira Deviana Tazar) dalam kepengurusan susunan Direksi PT. Donny Yan Property;

Bahwa, dalam pembahasan RUPS tanggal 15 April 2021 tersebut tidak pernah membicarakan pengalihan kepemilikan saham atau seluruh kepemilikan saham semula dari istri Targugat I (Emilda Tazar S.Psi (direktur Utama) dan Martha Amrin (Komisaris) PT. Donny Yan Property kepada Penggugat (Bimo Pamungkas BFA) dan istrinya (Ir. Mira Deviane Tazar, dimana proses perubahan akta sepenuhnya diurus oleh Penggugat bersama istrinya di Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn;

Bahwa, kemudian terhdap perusahaan istri Tergugat I PT. Donny Yan Property telah diterbitkannya Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021 oleh Pejabat Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn yang sebelumnya Penggugat dan istrinya tidak memberitahukan baik kepada istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) maupun kepada Tergugat I mengenai apa-apa yang termuat dalam akta perusahaan yang dirubahnya tersebut melalui Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn;

Bahwa, Istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) selaku pemilik perusahaan Donny Yan Property tidak mengetahui apa hasil RUPS yang direncanakan Penggugat bersama istrinya hingga disampaikan kepada

Hal. 12 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn dibuat hingga terbitnya Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021;

Bahwa, kemudian istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) bersama dengan Tergugat I diajak oleh Penggugat beserta istrinya untuk kali keduanya mendatangi kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, dimana posisi Tergugat I beserta istri diminta untuk menunggu dimobil yang kemudian Penggugat beserta istrinya meminta istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) untuk menandatangani Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021 yang telah terbit, dimana istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) tidak ada berfikir buruk sangka kepada Penggugat maupun istrinya dikarenakan adalah keluarga dan istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) dengan rasa kepercayaan kepada Penggugat dan Istrinya menandatangani Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 tanpa diberitahukan / infokan / dibacakan / dijelaskan mengenai apa-apa yang termuat dalam akta tersebut;

Bahwa, setelah Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021 tersebut jadi atau selesai dan Tergugat I menggambilnya, barulah Istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) mengetahui bahwa dalam akta yang direncanakan Penggugat beserta istrinya buat di Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn adalah dengan maksud dan tujuan menguasai dan memiliki perusahaan PT. Donny Yan Property beserta asset secara melawan hukum dengan cara melakukan tipu muslihat dan kecurangan terhadap istri Penggugat (Emilda Tazar, S.Psi) selaku pemilik perusahaan secara sah dengan jumlah saham terbanyak;

Bahwa, dalam akta yang direncanakan dengan itikad buruk oleh Penggugat beserta istrinya memuat perubahan-perubahan susunan Direksi dan dengan tanpa dasar secara melawan hukum merubah jumlah saham milik istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) dan saham milik Ibu Tergugat I (Martha Amrin) sebagaimana termuat perubahan Direksi dan saham sebagai berikut :

- a) Dimana sebelumnya berdasarkan Akta No. 189 tanggal 28 April 2016 Emilda Tazar menjabat selaku Direktur Utama memiliki 2.100 lembar saham dengan nilai Rp. 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) dirubah tetap menjabat sebagai Direktur Utama namun dengan jumlah saham dijadikan 0 (nol) lembar;
- b) Dimana sebelumnya berdasarkan Akta No. 189 tanggal 28 April 2016 Martha Amrin menjabat selaku Komisaris memiliki 900 lembar saham dengan nilai Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah)

Hal. 13 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirubah dengan dikeluarkan dari Direksi selaku Komisaris perusahaan dan dengan jumlah saham dijadikan 0 (nol) lembar;

- c) Yang kemudian dirubah tanpa dasar dengan tipu daya dan secara melawan hukum sebagaimana Akta No. 32 Tanggal 15 April 2021 (Ir. Mira Deviana Tazar) diubah menjabat sebagai Komisaris dengan saham 2.900 lembar senilai Rp. 2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah);
- d) Yang kemudian sebagaimana Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 Penggugat (Bimo Pamungkas BFA diubah menjabat sebagai Direktur dengan saham 100 lembar senilai Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Sehingga, dengan itikad buruk tersebut seluruh saham beralih menjadi milik dari Penggugat dan Istrinya;

- 6. Bahwa, Tergugat I membantah dalil Penggugat point 6, dimana meskipun setelah berubahnya Direksi perusahaan PT. Donny Yan Property sebagaimana Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021 istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) menjabat sebagai Komisaris, bahwa tidak benar ruko yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat tersebut dibangun oleh karena setelah RUPS (Ir. Mira Deviana Tazar) menjabat sebagai Komisaris PT. Donny Yan Property, dimana pada faktanya ruko yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat tersebut dalam pelaksanaan pembangunan sepenuhnya di lakukan oleh Tergugat I, meskipun tidak Tergugat I pungkiri dana dalam membangun ruko tersebut ada sebagian dari uang pinjaman Tergugat I kepada Penggugat;
- 7. Bahwa, Tergugat I menanggapi dalil Penggugat point 7, dimana benar pada tanggal 2 Desember 2021 telah terbit 2 (dua) Sertifikat Nomor SHGB Nomor 04886 dan SHGB Nomor 04887 an PT. Donny Yan Property, dimana terbitnya 2 (dua) SHGB tersebut terbit pada saat Emilda Tazar masih menjabat selaku Direktur Utama atau pada saat perusahaan masih bernama PT. Donny Yan Property serta penerbitan SHGB tersebut prosesnya sepenuhnya diurus oleh Tergugat I bersama istri (Emilda Tazar, S.Psi);
- 8. Bahwa, Tergugat I menanggapi dalil Penggugat point 8 dan 9, bahwa benar ruko yang telah selesai dibangun tersebut 1 (satu) unit dengan SHGB Nomor 04887 dijual kepada Tergugat II, namun transaksi jual beli tersebut tidaklah dilakukan secara melawan hukum dikarenakan pada saat ruko tersebut terjual, Istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) masih

Hal. 14 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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

menjabat sebagai Direktur Utama di PT. Donny Yan Property serta perlu Tergugat I pertegas ruko tersebut yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat sepenuhnya dibangun oleh Tergugat I bersama Istri, dengan kata lain tidak adanya keterlibatan Penggugat dan Istrinya di perusahaan PT. Donny Yan Property dalam pembangunan ruko tersebut serta hingga saat ini ruko tersebut dikuasai oleh Tergugat II;

9. Bahwa, Tergugat I menanggapi dalil Penggugat point 10 dan 11, yang pada pokoknya menjelaskan Penggugat merubah nama perusahaan yang semula dari PT. Donny Yan Property menjadi PT. Citra Amanda Properti. Atas dalil Penggugat tersebut akan Tergugat I tanggapi dimana fakta mengenai perusahaan dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut :
- Bahwa, Perusahaan PT. Donny Yan Property adalah didirikan oleh istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) bersama dengan orang tua Tergugat I (Martha Amrin) dengan jumlah modal saham 3.000 lembar senilai Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 189 tanggal 28 April 2016;
  - Bahwa, Penggugat dan istrinya (Ir. Mira Deviana Tazar) tidak ada kaitanya sama sekali dengan pendirian perusahaan PT. Donny Yan Property;
  - Bahwa, pada tahun 2017 terjadi kesepakatan jual beli antara kakak beradik yaitu (Ir. Mira Deviana Tazar) dengan (Emilda Tazar, S.Psi) yang menjalankan perusahaan PT. Donny Yan Property yaitu, dengan kesepakatan (Emilda Tazar, S.Psi) akan membangun sebuah ruko yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar residence- di daerah Bumi Ayu yang menjadi objek sengketa oleh Penggugat dengan kesepakatan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
  - Bahwa, Tergugat I bersama istri (Emilda Tazar, S.Psi) mengalami permasalahan keuangan kemudian dipersulit dengan keadaan dikarenakan bencana covid-19 yang akibatnya juga menghambat jalanya usaha perusahaan PT. Donny Yan Property yang istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) jalankan, dimana salah satu akibatnya belum dapat dibangunnya 2 (dua) unit ruko yang telah disepakati sebelumnya;
  - Bahwa, oleh karena belum dapatnya istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) yang menjalankan PT. Donny Yan Property membangun unit ruko yang dijanjikan terebut, kemudian istri Penggugat (Ir. Mira

Hal. 15 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Deviana Tazar) merobek Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat Penggugat dan istrinya (Ir. Mira Deviana Tazar) tanggal 17 Juni 2017 (Vide T1-a dan menggantinya dengan membuat Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang yang dibuatnya pada tanggal 9 April 2021 antara Tergugat I dan istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) dengan istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar), dimana termuat dalam surat hutang tersebut :

- ✓ Pada tanggal 29 Maret 2017 Tergugat I dan istri meminjam sejumlah Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- ✓ Pada tanggal 17 Juli 2017 Tergugat I dan istri meminjam sejumlah Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Dimana sebelumnya uang yang istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) bersama Tergugat I terima pada tanggal 29 Maret 2017 dan pada tanggal 17 Juli 2017 adalah uang pembayaran transaksi jual beli ruko yang menjadi objek sengketa Penggugat tersebut, sehingga dapat Tergugat tarik kesimpulan bahwa transaksi jual beli ruko yang menjadi objek sengketa telah Penggugat bersama istrinya batalkan dan menjadikan uang Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut menjadi hutang Tergugat I bersama istri sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang yang dibuat pada tanggal 9 April 2021 (Vide T1-b);

- f. Bahwa, kronologis awal masuknya Penggugat dan istrinya (Ir. Mira Deviana Tazar) dalam Direksi PT. Donny Yan Property adalah berawal dari Tergugat I bersama istri (Emilda Tazar, S.Psi) pada tahun 2021 membeli tanah milik Bapak Iskandar Ramis yang terletak di Bumi Ayu untuk dibangun perumahan dimana sebelumnya telah ada pembayaran DP kepada Bapak Iskandar Ramis, yang kemudian untuk pelunasan tanah tersebut istri Tergugat dibantu dipinjamkan dana sejumlah Rp. 1.439.855.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah) oleh Penggugat, yang kemudian seketika bantuan dana tersebut diberikan, Penggugat beserta istrinya memaksa meminta untuk dimasukkan kedalam Direksi PT. Donny Yan Property serta sebagai jaminan hutang Tergugat 1 bersama Istri menyerahkan 10 (sepuluh) Sertifikat yang masing-masing 4 (empat) SHGB berlokasi di Kabupaten Bengkulu Selatan dan 6 (enam) SHGB berlokasi di Bumi Ayu Kota Bengkulu dan pada hari yang

Hal. 16 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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

sama Penggugat beserta istrinya (Ir. Mira Deviana Tazar) mengajak Tergugat I beserta istri (Emilda Tazar, S.Psi) menghadap Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, dimana dalam pembicaraan dengan Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn tersebut membahas RUPS agar memasukan Penggugat dan istri (Ir. Mira Deviana Tazar) dalam kepengurusan susunan Direksi PT. Donny Yan Property;

Bahwa, dalam pembahasan RUPS tanggal 15 April 2021 tersebut tidak pernah membicarakan pengalihan kepemilikan saham atau seluruh kepemilikan saham semula dari istri Targugat I (Emilda Tazar S.Psi (Direktur Utama) dan Martha Amrin (Komisaris) PT. Donny Yan Property kepada Penggugat (Bimo Pamungkas BFA) dan istrinya (Ir. Mira Deviane Tazar, dimana proses perubahan akta sepenuhnya diurus oleh Penggugat bersama istrinya di Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn serta pada RUPS tanggal 15 April 2021 tidak pernah melibatkan secara langsung Ibu Tergugat I (Martha Amrin);

Bahwa, kemudian terhadap perusahaan istri Tergugat I PT. Donny Yan Property telah diterbitkannya Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021 oleh Pejabat Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn yang sebelumnya Penggugat dan istrinya tidak memberitahukan baik kepada istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) maupun kepada Tergugat I mengenai apa-apa yang termuat dalam akta perusahaan yang dirubahnya tersebut melalui Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn; Bahwa, istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) selaku pemilik perusahaan Donny Yan Property tidak mengetahui apa hasil RUPS yang direncanakan Penggugat bersama istrinya hingga disampaikan kepada Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn dibuat hingga terbitnya Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021;

Bahwa, kemudian istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) bersama dengan Tergugat I diajak oleh Penggugat beserta istrinya untuk kali keduanya mendatangi kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, dimana posisi Tergugat I beserta Istri diminta untuk menunggu dimobil yang kemudian Penggugat beserta istrinya meminta istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) untuk menandatangani Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021 yang telah terbit, dimana istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) tidak ada berfikir buruk sangka kepada Penggugat maupun istrinya dikarenakan adalah keluarga dan istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) dengan rasa kepercayaan kepada

Hal. 17 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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

Penggugat dan Istrinya menandatangani Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 tanpa diberitahukan / infokan / dibacakan / dijelaskan mengenai apa-apa yang termuat dalam akta tersebut;

Bahwa, setelah Akta Notaris No. 32 Tanggal 15 April 2021 tersebut jadi atau selesai dan Tergugat I menggambalnya, barulah Tergugat I dan istri (Emilda Tazar, S.Psi) mengetahui bahwa dalam akta yang direncanakan Penggugat beserta istrinya buat di Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn adalah dengan maksud dan tujuan menguasai dan memiliki perusahaan PT. Donny Yan Property beserta asset secara melawan hukum dengan cara melakukan tipu muslihat dan kecurangan terhadap istri Penggugat (Emilda Tazar, S.Psi) selaku pemilik perusahaan secara sah dengan jumlah saham terbanyak;

Bahwa, Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021 yang ditandatangani oleh istri Tergugat I didalam mobil bukan didepan Pejabat Notaris dan saksi, tanpa diberitahukan / infokan / dibacakan / dijelaskan mengenai apa-apa yang termuat dalam akta tersebut, maka berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 16:

- 1) Ayat (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :
  - a. ....
  - b. ....
  - . ....
  - . ....
  - l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
  - m. ....
- 2) Ayat (8) : Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan;

Bahwa, hadirnya Tergugat I pada saat menghadap Pejabat Notaris Deni Yohanes terkait Akta Nomor 32 tanggal 15 April 2021 yang bertindak atas dasar kuasa dari Sdri. Martha Amrin (Komisaris PT. Donny Yan Property) dan saat itu Tergugat I diminta oleh Penggugat untuk mewakili Sdri. Martha Amrin merubah susunan Direksi pada PT. Donny Yan Property, adalah tidak dapat dianggap sebagai pihak

Hal. 18 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl





yang secara keseluruhan bertanggungjawab atas apa yang terjadi dalam sengketa di PT. Donny Yan Property;

Bahwa, setelah Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021 tersebut jadi atau selesai, barulah istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) mengetahui bahwa dalam akta yang direncanakan Penggugat beserta istrinya buat di Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn adalah dengan maksud dan tujuan menguasai dan memiliki perusahaan PT. Donny Yan Property beserta asset secara melawan hukum dengan cara melakukan kecurangan terhadap istri Penggugat (Emilda Tazar, S.Psi) selaku pemilik perusahaan secara sah dengan jumlah saham terbanyak, dimana Penggugat bersama istrinya bertindak tanpa dasar, tanpa adanya perjanjian apapun yang kemudian merubah kepemilikan lembar saham dalam akta yang baru dibuatnya tersebut dengan hasil menjadikan 0 (nol) lembar saham istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) dan Ibu Tergugat (Martha Amrin). Sehingga Tergugat I mohonkan kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo kiranya mempertimbangkan perbuatan Penggugat dalam perubahan Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 yang didalamnya telah terjadi pengalihan jumlah saham tersebut, apakah telah dibuat oleh Penggugat secara jujur, baik dan benar menurut hukum?;

- g. Bahwa, setelah terbitnya Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 Tergugat I bersama istri menyampaikan keberatan kepada Penggugat beserta istrinya mengenai menjadi 0 (nol) saham milik Istri dan Ibu Tergugat I, yang kemudian Penggugat bersama istrinya berdalih hal tersebut tidak akan menjadi masalah dan akan diperbaiki dan dikembalikan seperti semula dikemudian hari;
- h. Bahwa, dari uraian diatas Tergugat I bersama Istri (Emilda Tazar, S.Psi) menarik kesimpulan dan berpedoman bahwa, masuknya Penggugat dan istrinya dalam direksi PT. Donny Yan Property sebagaimana Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 adalah bentuk jaminan dikarenakan ada pembicaraan tentang permintaan saudara untuk dimasukkan dalam akta perusahaan karena telah memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 1.439.855.000,00 atas pembayaran tanah kepada Bapak Iskandar Ramis, peristiwa ini terjadi dimaksud oleh Penggugat dan istrinya sebagai jaminan atas pemberian pinjaman uang tersebut dan dengan dasar kepercayaan

Hal. 19 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



dikarenakan istri Penggugat adalah saudara kandung istri Tergugat I, maka Tergugat I bersama istri mempercayai bahwa akta perusahaan PT. Donny Yan Property akan dirubah dan dikembalikannya jumlah saham perusahaan kepada istri dan Ibu Tergugat I sebagaimana yang dijanjikan Penggugat bersama istrinya yang juga akan mengurus akta tersebut, sehingga seiringnya waktu agar perusahaan tetap berjalan istri Tergugat I menggunakan Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 dalam menjalankan perusahaan PT. Donny Yan Property;

- i. Bahwa, perlu Tergugat I pertegas terhadap perusahaan PT. Donny Yan Property istri Tergugat I tidak pernah sama sekali baik secara lisan maupun tertulis menyetujui mengalihkan / memberikan perusahaan kepada Penggugat beserta istrinya, dan Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 mengenai pengalihan saham yang termuat dalam akta tersebut dibuat tanpa dasar perjanjian ataupun kesepakatan apapun;

Bahwa, terbitnya Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 dibuat tanpa kata sepakat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pasal 1322 – Pasal 1328 B.W. mengatur tentang perjanjian yang telah ditutup atas dasar adanya cacat dalam kehendak . Ke dalam kelompok perjanjian yang mengandung “cacat dalam kehendak” dalam doktrin dimasukkan perjanjian-perjanjian yang mengandung unsur “kesesatan, paksaan atau penipuan” pada saat lahirnya perjanjian . Belakangan juga dimasukkan ke dalamnya perjanjian yang timbul atas dasar adanya “penyalahgunaan keadaan”. Padahal “sepakat yang benar” mengikat pihak yang memberikan sepakat itu sebagai suatu undang-undang (Pasal 1338 ayat (1) B.W.) . Kiranya patut untuk diterima, bahwa sepakat yang tidak didasarkan atas kehendak yang sebenarnya tidak melahirkan perjanjian yang sah;

- j. Bahwa, menanggapi dalil Penggugat point 10 dan 11, yang pada pokoknya Penggugat bersama istrinya telah merubah nama perusahaan dari PT. Donny Yan Property menjadi PT. Citra Amanda Properti dan merubah susunan Direksi yaitu Direktur dijabat oleh Penggugat (Bimo Pamungkas BFA) dan Komisaris dijabat oleh (Ir. Mira Deviana Tazar), dimana jelas terbukti dari dalil Penggugat tersebut menunjukkan perbuatan curang yang dilakukan untuk

*Hal. 20 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl*



menguasai perusahaan milik istri Tergugat I, Penggugat bersama istrinya Ir. Mira Deviana Tazar) tanpa sepengetahuan istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) sengaja mendatangi kantor Notaris Mansur Ishak, S.H yang berdomisili di Jakarta Selatan untuk membuat Akta baru mengganti nama perusahaan PT. Donny Yan Property menjadi PT. Citra Amanda Properti dan merubah susunan Direksi perusahaan tersebut, terlihat jelas Penggugat bersama istrinya sengaja tidak melakukan perubahan akta perusahaan di Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn dikarenakan niat Penggugat tersebut akan sulit tercapai dikarenakan Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn mengetahui jika ingin menguasai keseluruhan Perusahaan PT. Donny Yan Property Penggugat dan istrinya harus membayar kompensasi seluruh saham yang dimiliki istri dan Ibu Tergugat I sejumlah 3.000 lembar saham senilai Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);

Bahwa, hingga saat ini Penggugat bersama Istrinya tidak pernah membayarkan uang kompensasi seluruh saham yang dimiliki Istri dan Ibu Tergugat I sejumlah 3.000 lembar saham senilai Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), namun pada faktanya Penggugat bersama istrinya telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah mengambil dan menguasai beberapa asset perusahaan serta dengan adanya gugatan aquo adalah upaya Penggugat untuk menguasai seluruh asset perusahaan secara melawan hukum, namun terhadap hutang-hutang perusahaan PT. Donny Yan Property Penggugat beserta istrinya tidak mau mengambil alih, dimana hutang-hutang PT. Donny Yan Property masih dipertanggungjawabkan oleh Tergugat I bersama istri;

Bahwa, Notaris Mansur Ishak, S.H dalam membuat dan menerbitkan Akta No. 25/12 Oktober 2022 tidak melakukan Tinjauan (review) Kajian Terdahulu terhadap akta sebelumnya yang telah terbit untuk mengetahui upaya penyelesaian terhadap perubahan Akta oleh Notaris tanpa melalui prosedur yang benar sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak dalam perseroan;

Bahwa, terlihat pula kecurangan yang dilakukan oleh Penggugat bersama istrinya yang turut serta diakomodir kecurangan tersebut oleh Notaris Mansur Ishak, S.H, dimana dapat Tergugat I uraikan bentuk kecurangannya sebagai berikut :

Hal. 21 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



- 1) Oleh karena Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 yang menjadi dasar perubahan Akta No. 25/12 Oktober 2022 tidak berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (8) : Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf I dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan;
- 2) Bahwa, faktanya Penggugat dengan Ir. Mira Deviane Tazar adalah pasangan suami istri yang membuat diri mereka menjadi pendiri dan Direksi Perseroan;
- 3) Bahwa, berdasarkan [Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas](#) serta peraturan pelaksanaannya dimana Perseroan didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih dengan Akta Notaris yang dibuat dalam bahasa Indonesia dan berdasarkan prinsip yang mendasari pendirian PT di atas, yaitu mensyaratkan adanya minimal 2 (dua) pendiri, maka sepasang suami istri yang menikah tanpa perjanjian kawin tidak dapat mendirikan PT. Jika tidak ada perjanjian kawin, suami istri tersebut dapat dikatakan merupakan 1 (satu) subjek hukum terkait kepemilikan harta benda selama perkawinan dan berarti hanya terdapat satu sumber harta yaitu harta bersama mereka, sedangkan PT juga adalah persekutuan modal, sehingga menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Perseroan Terbatas (hal. 162), jika pendirinya kurang dari 2 (dua) orang, maka tidak memenuhi syarat pendirian PT, sehingga tidak mungkin diberikan "pengesahan" sebagai badan hukum oleh Menteri;

Bahwa, dengan demikian diterbitnya Akta No. 25/12 Oktober 2022 oleh Notaris Mansur Ishak, S.H adalah dilakukan dengan persekutuan perbuatan kejahatan yang merugikan istri Tergugat I;

10. Bahwa, Tergugat I menanggapi dalil Penggugat point 12, yang pada pokoknya menyatakan dilakukan perubahan nama SHGB Nomor 04887 atas nama PT. Donny Yan Property menjadi atas nama PT. Citra Amanda Property, akan Tergugat I tanggap bahwa, peralihan SHGB Nomor 04887 menjadi an. PT. Citra Amanda Property adalah dilakuan dengan itikad buruk dengan dasar akta perusahaan yang diperoleh secara melawan hukum dan akta yang digunakan Penggugat tersebut

Hal. 22 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah secara hukum dikarenakan jenis akta yang digunakan baik Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 maupun Akta No. 25/12 Oktober 2022 tidak berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (8) sebagai akta di bawah tangan;

11. Bahwa, Tergugat I menanggapi dalil Penggugat point 13, 14, 15, 16, bahwa surat peringatan pengosongan rumah yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat II adalah tindakan yang tidak tepat, dikarenakan transaksi jual beli objek sengketa kepada Tergugat II terjadi pada saat ruko tersebut terjual istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) masih menjabat sebagai Direktur Utama di PT. Donny Yan Property, sehingga secara hukum objek sengketa tersebut adalah hak Tergugat II untuk menguasai dan memanfaatkannya serta perlu Tergugat I pertegas ruko tersebut yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat sepenuhnya dibangun oleh Tergugat I bersama istri, dengan kata lain tidak adanya keterlibatan Penggugat dan istrinya dalam pembangunan ruko tersebut serta hingga saat ini ruko tersebut dikuasai oleh Tergugat II, sehingga dikuasainya objek sengketa aquo bukanlah dilakukan secara melawan hukum dikarenakan transaksi jual beli kepada Tergugat II dilakukan dengan itikat perjanjian yang baik;
12. Bahwa, Tergugat I menanggapi dalil Penggugat point 18, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa dalil Penggugat yang memohon untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa aquo merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada dan bertentangan dengan hukum . Oleh sebab itu, sudah seharusnya berdasarkan hukum permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan Penggugat dinyatakan ditolak;

## B. DALAM REKONVENSI

Dalam Rekonvensi ini Tergugat I Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi serta Tergugat II Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat II Rekonvensi;

1. Bahwa, dalil-dalil yang termuat dalam konvensi yang ada relevansinya dengan dalil-dalil gugatan rekonvensi ini secara mutatis muntandis mohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini;

Hal. 23 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl





2. Bahwa, istri Penggugat Rekonvensi (Emilda Tazar, S.Psi) bersama Ibu Penggugat Rekonvensi (Martha Amrin) adalah pendiri sekaligus pemilik perusahaan PT. Donny Yan Property sebagaimana Akta Notaris No. 189 tanggal 28 April 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn;
3. Bahwa, perusahaan PT. Donny Yan Property yang didirikan oleh istri Penggugat Rekonvensi Emilda Tazar, S.Psi bersama Ibu Penggugat Rekonvensi (Martha Amrin) didirikan dengan modal saham sejumlah 3.000 lembar dengan nilai Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
4. Bahwa, selama istri Penggugat Rekonvensi Emilda Tazar, S.Psi bersama Ibu Penggugat Rekonvensi (Martha Amrin) menjalankan kegiatan usaha PT. Donny Yan Property yang juga termasuk dalam prosesnya Penggugat Rekonvensi turut membantu sehingga PT. Donny Yan Property telah memiliki asset-asset sebagai berikut :
  - a) 3 (tiga) unit ruko beserta sertifikatnya yang terletak di Perumahan Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
  - b) 4 (empat) unit perumahan beserta sertifikatnya yang terletak di Perumahan Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
  - c) 4 (empat) unit tanah beserta sertifikatnya yang terletak di Kabupaten Bengkulu Selatan;
  - d) 20 (dua puluh) unit perumahan beserta sertifikatnya yang terletak di Rosmani Tazar Residence Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
  - e) 18 (delapan belas) unit tanah kosong beserta sertifikatnya yang terletak di Rosmani Tazar Residence Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
5. Bahwa, Penggugat Rekonvensi dalam membantu istri Penggugat Rekonvensi (Emilda Tazar, S.Psi) sebagai Direktur Utama dalam menjalankan usaha PT. Donny Yan Property sebagian modalnya mendapatkan pinjaman dari Tergugat I Rekonvensi, namun seluruh pinjaman tersebut adalah menjadi hutang pribadi Penggugat Rekonvensi beserta istri (Emilda Tazar, S.Psi) meskipun uang pinjaman tersebut Penggugat Rekonvensi jadikan modal untuk membantu istri Penggugat Rekonvensi menjalankan PT. Donny Yan Property dalam membangun ruko dan perumahan . Sehingga perlu Penggugat tekankan

Hal. 24 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi bahwa hutang-hutang Penggugat bersama istri kepada Tergugat I bersama istri tidak ada kaitannya dengan pengalihan perusahaan PT. Donny Yan Property, yang hingga sekarang hutang-hutang tersebut tetap dihitung menjadi hutang Penggugat Rekonvensi beserta istri kepada Tergugat I Rekonvensi dan tidak pernah menjadi dasar pengalihan saham perusahaan dari semula milik istri Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat I Rekonvensi beserta istri;

6. Bahwa, sebelumnya telah Penggugat Rekonvensi uraikan mengenai kronologis mengapa terjadinya pengalihan saham dan perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property pada point 8 pokok perkara diatas, dimana pada pokoknya terjadinya pengalihan saham dikarenakan Tergugat Rekonvensi beserta istri yang memaksa masuk kedalam direksi perusahaan yang Tergugat anggap sebagai jaminan dikarenakan adanya pinjaman uang kepada istri Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 1.439.855.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah) yang istri Penggugat Rekonvensi gunakan untuk melunasi pembelian tanah kepada Bapak Iskandar Ramis pada tanggal 15 April 2021 serta sebagai jaminan hutang Penggugat Rekonvensi bersama istri menyerahkan 10 (sepuluh) Sertifikat yang masing-masing 4 (empat) SHGB berlokasi di Kabupaten Bengkulu Selatan dan 6 (enam) SHGB berlokasi di Bumi Ayu Kota Bengkulu;
7. Bahwa, kemudian tanah yang Penggugat Rekonvensi bersama istri (Emilda Tazar, S.Psi) beli dari Bapak Iskandar Ramis yang awalnya dari 2 sertifikat yaitu SHM No. 05986 dan SHM No. 05987 telah istri Penggugat Rekonvensi pecah menjadi 38 (tiga puluh delapan) Sertifikat atas nama PT. Donny Yan Property, dimana oleh karena Penggugat Rekonvensi beserta istri dibawah tekanan hutang kepada Tergugat Rekonvensi beserta istrinya, Dimana dirasa Tergugat Rekonvensi bersama istrinya telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*mibruik van de omstandigheden*) terhadap Penggugat Rekonvensi beserta istri (Emilda Tazar, S.Psi), yang kemudian Tergugat Rekonvensi beserta istri meminta 38 (tiga puluh delapan) sertifikat tersebut turut menjadi jaminan yang diberikan kepada Tergugat I Rekonvensi beserta istrinya;
8. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas sebelum membuktikan objek yang dijakdikan sengketa oleh Tergugat I Rekonvensi adalah milik

Hal. 25 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### Disclaimer

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



Tergugat I Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mempertanyakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Dasar alasan Tergugat I Rekonvensi beserta istrinya masuk kedalam direksi perusahaan PT. Donny Yan Property apakah telah dilakukan dengan jujur, adil dan benar Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 yang diurus untuk dibuat oleh Tergugat I Rekonvensi beserta istrinya kepada Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn menggantikan kedudukan Direksi beserta jumlah saham sebelumnya sebagaimana akta pendirian perusahaan No. 189 tanggal 28 April 2016;
  - b. Dasar alasan Tergugat I Rekonvensi beserta istrinya menjadikan 0 (nol) saham Emilda Tazar, S.Psi bersama Martha Amrin di PT. Donny Yan Property;
  - c. Apakah ada atau tidaknya penyelesaian terhadap perubahan dengan terjadinya Pengalihan Saham sebagaimana yang termuat dalam Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn dari Tergugat kepada Emilda Tazar, S.Psi bersama Martha Amrin, mungkinkah saham diberikan tanpa adanya hal yang mengikat sebelumnya yang harus diselesaikan;
  - d. Apakah proses dan tahapan Tergugat I Rekonvensi dalam merubah akta perusahaan kepada Notaris Mansur Ishak, S.H telah dilakukan dengan jujur, adil dan benar sehingga terbitnya Akta No. 25/12 Oktober 2022;
  - e. Apakah Notaris Mansur Ishak, S.H telah melakukan Tinjauan (review) Kajian Terdahulu terhadap akta sebelumnya yang telah terbit untuk mengetahui upaya penyelesaian terhadap perubahan akta oleh Notaris sebelumnya yaitu akta No. 32 tanggal 15 April 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn;
  - f. Apakah hukum membenarkan sepasang suami istri diperbolehkan mendirikan PT. Jika tidak ada perjanjian kawin sedangkan suami istri tersebut dapat dikatakan merupakan 1 (satu) subjek hukum terkait kepemilikan harta benda selama perkawinan dan berarti hanya terdapat satu sumber harta yaitu harta bersama mereka, sedangkan PT juga adalah persekutuan modal sebagaimana yang diatur dalam [Undang-Undang Tentang Perseroan Terbatas](#) serta peraturan pelaksanaannya;
9. Bahwa, kemudian jika Tergugat I Rekonvensi dapat membuktikan sebagaimana dalil penggugat diatas pada point 7 gugatan Rekonvensi

Hal. 26 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini, untuk dapat menjadikan objek sengketa adalah miliknya telah Penggugat Rekonvensi bantah sebagaimana dalil Penggugat Rekonvensi dalam Pokok Perkara point 8 huruf (e) diatas, dimana transaksi jual beli ruko tersebut dibatalkan dan menjadi catatan hutang Penggugat Rekonvensi dan istrinya serta sebagai tambahan bahwa objek yang dijadikan sengketa oleh Tergugat tersebut dijual kepada Tergugat II Rekonvensi (Eli Winardi) tidaklah dilakukan secara melawan hukum dikarenakan transaksi tersebut terjadi disaat istri Penggugat (Emilda Tazar, S.Psi) masih menjadi Direktur Utama di PT. Donny Yan Property;

10. Berdasarkan uraian tersebut diatas jelas dan terang justru Tergugat I Rekonvensilah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum mulai dari melakukan perubahan direksi perusahaan dan pengalihan jumlah saham PT. Donny Yan Property, menguasai seluruh sertifikat yang menjadi asset perusahaan Pt. Donny Yan Property hingga dengan secara melawan hukum merubah seluruh asset PT. Donny Yan Property menjadi atas nama PT. Citra Manda Properti;
11. Bahwa, oleh karena Tergugat I Rekonvensi adalah suami dari (Emilda Tazar, S.Psi) selaku Direktur Utama PT. Donny Yan Property dimana dalam mendirikan dan menjalankan perusahaan PT. Donny Yan Property termasuk didalamnya modal / uang / usaha Penggugat Rekonvensi dalam pelaksanaannya, meskipun modal / uang Penggugat Rekonvensi tidak dijadikan / disebutkan / dituangkan secara tertulis dalam akta pendirian perusahaan PT. Donny Yan Property, namun sebagaimana yang diatur dalam [Undang-Undang Tentang Perseroan Terbatas](#) serta peraturan pelaksanaannya dapat dikatakan merupakan 1 (satu) subjek hukum terkait kepemilikan harta benda selama perkawinan dan berarti hanya terdapat satu sumber harta yaitu harta bersama, sehingga modal Penggugat yang tidak disebutkan / dituangkan secara tertulis tersebut adalah menjadi bentuk persekutuan modal dalam PT. Donny Yan Property;  
Bahwa, sebelumnya Penggugat Rekonvensi juga mendapatkan keuntungan dari membantu istri Penggugat Rekonvensi (Emilda Tazar, S.Psi) dalam menjalankan perusahaan PT. Donny Yan Property tersebut, yang kemudian akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I Rekonvensi telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat baik secara Materil maupun Immateril;

Hal. 27 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### Disclaimer

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



Kerugian materiil, merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I Rekonvensi dan terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat Rekonvensi di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat Rekonvensi di kemudian hari. Apabila diperhitungkan sebagai berikut :

- a) Kerugian atas beralihnya saham istri Penggugat (Emilda Tazar, S.Psi) sejumlah 2.100 lembar saham senilai Rp. 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah);
- b) Kerugian atas terhambatnya penjualan 3 (tiga) unit ruko yang terletak di Perumahan Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu yang saat ini sertifikat ruko tersebut dikuasai oleh Tergugat I Rekonvensi dan Istri, bila diperhitungkan harga 3 (tiga) unit ruko dapat dijual dengan total harga  $3 \times \text{Rp. } 380.000.000,00 = \text{Rp. } 1.140.000.000,00$  ( satu milyar seratus empat puluh juta rupiah);
- c) Kerugian atas terhambatnya penjualan 4 (empat) unit perumahan yang terletak di Perumahan Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dimana saat ini sertifikat perumahan tersebut dikuasai oleh Tergugat I Rekonvensi dan bila diperhitungkan harga 4 (empat) unit perumahan dapat dijual dengan total harga  $4 \times \text{Rp. } 150.000.000,00 = \text{Rp. } 600.000.000,00$  (enam ratus juta rupiah);
- d) Kerugian atas terhambatnya pembangunan dan penjualan 4 (empat) unit tanah yang terletak di Kabupaten Bengkulu Selatan dimana saat ini sertifikat tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I Rekonvensi dan istri dan bila diperhitungkan harga 4 (empat) unit tanah yang akan dibangun perumahan dapat dijual dengan total harga  $4 \times \text{Rp. } 150.000.000,00 = \text{Rp. } 600.000.000,00$  (enam ratus juta rupiah);
- e) Kerugian atas terhambatnya penjualan 20 (dua puluh) unit perumahan yang terletak di Rosmani Tazar Residence Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dimana saat ini sertifikat perumahan tersebut dikuasai oleh Tergugat I Rekonvensi dan bila diperhitungkan harga 20 (dua puluh) unit perumahan dapat

Hal. 28 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl





dijual dengan total harga  $20 \times \text{Rp. } 150.000.000,00 = \text{Rp. } 3.000.000.000,00$  (tiga milyar rupiah);

- f) Kerugian atas terhambatnya pembangunan dan penjualan 18 (delapan belas) unit yang terletak di Rosmani Tazar Residence Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dimana saat ini sertifikat tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I Rekonvensi dan bila diperhitungkan harga 18 (delapan belas) unit perumahan dapat dijual dengan total harga  $18 \times \text{Rp. } 150.000.000,00 = \text{Rp. } 2.700.000.000,00$  (dua milyar tujuh ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil yang harus dibayarkan Tergugat I Rekonvensi adalah sejumlah Rp. 10.140.000.000,00 (sepuluh milyar seratus empat puluh juta rupiah) dan kerugian Immaterial Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

12. Bahwa, oleh karena perbuatan menguasai sertifikat objek tanah sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUHPerdara maka sudah sepantasnya apabila Tergugat di hukum untuk menyerahkan sertifikat objek tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi;
13. Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut Para Tergugat I Rekonvensi harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;
14. Bahwa, dikarenakan Tergugat I Rekonvensi telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dibebani untuk membayar biaya perkara *a quo*;
15. Bahwa, oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan sangat sulit disangkal keberadaanya yang akan dibuktikan pada agenda sidang pembuktian, maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voerraad*);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas, Tergugat I dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili peerkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

Hal. 29 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



**A. DALAM KONVENSI**

**Dalam eksepsi :**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya  
(*Niet Onvankelijke Verklard / NO*);

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menerima jawaban Tergugat I seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa perbuatan transaksi jual beli objek sengketa *a quo* yang dilakukan antara Tergugat I kepada Tergugat II adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menolak permohonan sita jaminan Penggugat;

**B. DALAM REKONVENSI**

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang dibuat pada tanggal 17 Juli 2014 yang diajukan penggugat dalam perkara *a quo* adalah cacat hukum, tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum;
4. Memerintahkan Tergugat I Rekonvensi mengembalikan seluruh saham beserta asset PT. Donny Yan Property kepada istri Penggugat Rekonvensi (Emilda Tazar, S.Psi) yang terdiri dari :
  - a) 2.100 lembar saham senilai Rp. 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah);
  - b) Sertifikat dari 3 (tiga) unit ruko yang terletak di Perumahan Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
  - c) Sertifikat dari 4 (empat) unit perumahan yang terletak di Perumahan Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
  - d) Sertifikat dari 4 (empat) unit tanah yang terletak di Kabupaten Bengkulu Selatan;

Hal. 30 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e) Sertifikat dari 20 (dua puluh) unit perumahan yang terletak di Rosmani Tazar Residence Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
- f) Sertifikat dari 18 (delapan belas) unit tanah kosong yang terletak di Rosmani Tazar Residence Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
5. Menyatakan Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn dan Akta No. 25/12 Oktober 2022 yang dikeluarkan oleh Notaris Mansur Ishak, S.H adalah akta yang dibuat dengan cacat kehendak dan cacat hukum dengan proses melakukan penyalahgunaan keadaan (*mibruik van de omstandingheden*);
6. Menyatakan PT. Citra Amanda Property dengan susunan Direksi Penggugat sebagai Direktur dan istrinya Ir. Mira Deviane Tazar selaku komisaris tidak sah secara hukum dan tidak memenuhi syarat pendirian PT berdasarkan [Undang-Undang Tentang Perseroan Terbatas](#);
7. Menghukum Tergugat I Rekonvensi membayar kerugian Materiil dan Immateril sebagai berikut :
  - a) Kerugian atas beralihnya saham istri Penggugat (Emilda Tazar, S.Psi) sejumlah 2.100 lembar saham senilai Rp. 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah);
  - b) Kerugian atas terhambatnya penjualan 3 (tiga) unit ruko yang terletak di Perumahan Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu yang saat ini sertifikat ruko tersebut dikuasai oleh Tergugat dan bila diperhitungkan harga 3 (tiga) unit ruko dapat dijual dengan total harga  $3 \times \text{Rp. } 380.000.000,00 = \text{Rp. } 1.140.000.000,00$  ( satu milyar seratus empat puluh juta rupiah);
  - c) Kerugian atas terhambatnya penjualan 4 (empat) unit perumahan yang terletak di Perumahan Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dimana saat ini sertifikat perumahan tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan bila diperhitungkan harga 4 (empat) unit perumahan dapat dijual dengan total harga  $4 \times \text{Rp. } 150.000.000,00 = \text{Rp. } 600.000.000,00$  (enam ratus juta rupiah);
  - d) Kerugian atas terhambatnya pembangunan dan penjualan 4 (empat) unit tanah yang terletak di Kabupaten Bengkulu Selatan

Hal. 31 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



dimana saat ini sertifikat tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan bila diperhitungkan harga 4 (empat) unit tanah yang akan dibangun perumahan dapat dijual dengan total harga  $4 \times \text{Rp. } 150.000.000,00 = \text{Rp. } 600.000.000,00$  (enam ratus juta rupiah);

- e) Kerugian atas terhambatnya penjualan 20 (dua puluh) unit perumahan yang terletak di Rosmani Tazar Residence Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dimana saat ini sertifikat perumahan tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan bila diperhitungkan harga 20 (dua puluh) unit perumahan dapat dijual dengan total harga  $20 \times \text{Rp. } 150.000.000,00 = \text{Rp. } 3.000.000.000,00$  (tiga milyar rupiah);
- f) Kerugian atas terhambatnya pembangunan dan penjualan 18 (delapan belas) unit yang terletak di Rosmani Tazar Residence Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu dimana saat ini sertifikat tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan bila diperhitungkan harga 18 (delapan belas) unit perumahan dapat dijual dengan total harga  $18 \times \text{Rp. } 150.000.000,00 = \text{Rp. } 2.700.000.000,00$  (dua milyar tujuh ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian materiil yang harus dibayarkan Tergugat I Rekonvensi adalah sejumlah Rp. 10.140.000.000,00 (sepuluh milyar seratus empat puluh juta rupiah) dan kerugian Immaterial Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

8. Menghukum Tergugat I Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

#### C. DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Memerintahkan kepada Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Atau



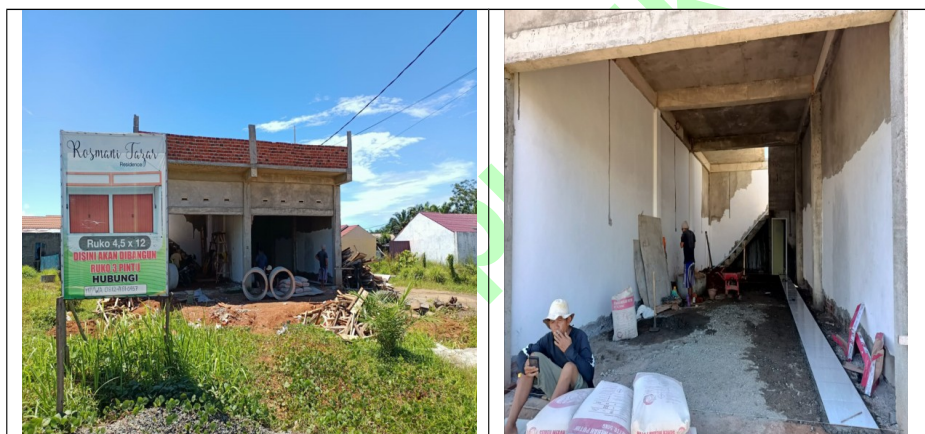
## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberinya putusan yang seadil-adilnya (*ExAequo Et Bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat II Konvensi memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal bulan November 2021 saya melihat iklan pemasaran penjualan ruko yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jl. Bumi Ayu Raya Kelurahan Bumi Ayu Bengkulu dengan ukuran 4,5 x 12 M, No. kontak yang tertera HP. 0812-7181-0457;



2. Bahwa kondisi fisik bangunan yang saya lihat langsung pada bulan November 2021 belum selesai 100 % (perkiraan fisik bangunan kurang lebih 70%), dimana pekerjaan yang belum selesai antara lain pemasangan keramik lantai, cat, septic tank, rolling door, dan listrik;
3. Bahwa saya menghubungi No. Hp yang tertera pada iklan pemasaran bernama Donny Yan Purbaya, dan diperoleh informasi sebagai berikut :
  - a. Ukuran bangunan ruko 4,5 x 12 M dengan luas tanah 89 M<sup>2</sup> sertifikat No. 04887 an. PT. Donny Yan Properti, dan sebagai Direktur istri Donny Yan Purbaya;
  - b. Harga ruko sebesar Rp. 380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta) sudah atas nama pembeli;
  - c. DP diminta sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta), sisanya melalui kredit Bank;
  - d. Perumahan Rosmani Tazar Residence yang terletak di belakang ruko juga merupakan perumahan yang di bangun oleh PT. Donny Yan Properti dan masih banyak rumah yang akan dibangun di lokasi ini;

Hal. 33 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa saya meminta persyaratan kredit Bank untuk pembayaran pelunasan ruko dan diberikan oleh Donny Yan Purbaya persyaratan pengajuan KPR BTN Syariah untuk dilengkapi;
5. Bahwa saya pada bulan November dan Desember juga sudah mendatangi kantor proyek PT. Donny Yan Properti yang terletak di belakang ruko untuk memperoleh informasi mengenai ruko;
6. Bahwa saya membuat janji untuk bertemu dan menyelesaikan pembayaran uang muka (DP) di Notaris Jl. S. Parman (sebelah Bank BTN Jl. S. Parman) karena rencananya akan kredit di Bank BTN;
7. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2021 saya dan Donny Yan Purbaya bertemu di Notaris dan Donny Yan Purbaya membawa foto copy sertifikat ruko No. 04887 sedangkan yang asli tidak di bawa dengan penjelasan :
  - a. Sertifikat ruko asli ada dengan kakak ipar (di Jakarta) dan akan diambil oleh Donny;
  - b. Tidak ada permasalahan antara Donny Yan Purbaya dengan Kakak ipar terkait dengan sertifikat tersebut;Tidak adanya sertifikat asli membuat proses pengesahan jual beli di Notaris tidak dilanjutkan, akan tetapi proses jual beli ruko dengan PT. Donny Yan Properti tetap dilanjutkan;
8. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2021 dilakukan pembayaran DP1 sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta) dan diterbitkan kwitansi tanggal 18 Desember 2021 dengan kop PT. Donny Yan Properti, ditandatangani oleh Donny Yan Purbaya dan sertifikat akan diambil ke kakak ipar oleh Donny Yan Purbaya . Pembayaran melalui transfer bank ke rekening BCA No. 0581658108 an. Donny Yan Purbaya ST, Kwitansi DP1 terlampir;
9. Bahwa dalam proses Pembangunan, disepakati untuk menambah lantai bangunan menjadi 2 (dua) lantai dengan biaya sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), akan tetapi setelah dibayar penambahan lantai bangunan tidak dikerjakan . Dan dalam perjalanannya sudah banyak biaya pelunasan ruko yang diminta Donny Yan Purbaya dan dibuatkan kwitansi DP2 ruko tanggal 26 Agustus 2022 sebesar Rp. 195.275.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), Kwitansi DP2 terlampir;
10. Bahwa total biaya yang sudah dibayarkan untuk pembelian ruko sebesar Rp. 345.275.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dari harga ruko Rp. 380.000.000,00 (tiga ratus delapan

Hal. 34 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh juta rupiah) atau tersisa Rp. 34.725.000,00 (tiga puluh empat juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah), Kwitansi total pembayaran terlampir;

11. Bahwa setelah terus ditagih sertifikat asli ruko kepada Donny Yan Purbaya, dijanjikan sertifikat akan diserahkan pada 27 Desember 2022, akan tetapi sampai dengan waktunya sertifikat tidak diserahkan;
12. Bahwa Donny Yan purbaya juga menjanjikan untuk dilakukan realokasi Ruko di Bumi Ayu Raya tetapi ditunggu-tunggu juga tidak direalisasikan janji yang bersangkutan;
13. Bahwa saya sampai dengan Relas Panggilan (Surat Tercatat) tidak mengetahui adanya perubahan susunan kepemilikan saham PT. Donny Yan Properti secara resmi sebagai konsumen;
14. Bahwa saya sampai dengan Relas Panggilan (Surat Tercatat) tidak mengetahui adanya perubahan nama Perusahaan dari semula PT. Donny Yan Properti menjadi PT. Citra Amanda Properti secara resmi sebagai konsumen;
15. Bahwa berdasarkan bukti-bukti di atas, saya sebagai konsumen melakukan pembelian ruko berdasarkan iklan pemasaran penjualan ruko yang di pasang di Lokasi ruko Bumi Ayu dan saya juga sudah melakukan kewajiban dengan membayar harga ruko;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan di atas, maka Tergugat II mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut :

Primer :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan Penggugat untuk melanjutkan proses jual beli berupa 1 (satu) unit ruko, SGBH Nomor 04887 yang terletak di Jalan Bumi Ayu Raya, Perumahan Rosmani Tazar Residence berdasarkan kwitansi pembayaran yang sudah dibayarkan oleh Tergugat II;
4. Menolak sita jamin yang dimohonkan dalam perkara ini tidak sah;
5. Memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan seluruh uang yang sudah dibayarkan oleh Tergugat II untuk pembelian ruko sebesar Rp. 345.275.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) jika proses jual beli tidak dilanjutkan dan Tergugat II akan tetap menempati ruko sampai seluruh uang yang telah dibayarkan dikembalikan;

Hal. 35 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsider :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah menyampaikan tanggapan dalam Replik secara tertulis sebagaimana terlampir pada Berita Acara persidangan perkara ini;

Menimbang bahwa atas Replik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi, telah menanggapi pula dengan Dupliknya secara tertulis sebagaimana terlampir dalam Berita Acara persidangan perkara ini;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Akta Pendirian Nomor : 189 tanggal 28 April 2016 dihadapan Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda P-1;
2. Perjanjian Jual Beli tanggal 17 Juli 2017 antara PT. Donny Yan Properti (diwakili oleh Emilda Tazar, S.Psi) dengan Ir. Mira Deviane Tazar, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda P-2;
3. Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS- LB) Perseroan Terbatas "PT. Donny Yan Properti" Nomor : 32 tanggal 15 April 2021 dihadapan Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda P-3;
4. Berita Acara Rapat "PT. Donny Yan Properti" Nomor : 25 tanggal 12 Oktober 2022 dihadapan Notaris Mansur Ishak, S.H, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda P-4;
5. Tugas dan Wewenang Direksi pada Halaman 11 Akta Pendirian Nomor : 189 tanggal 28 April 2016 dihadapan Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda P-5;

Hal. 36 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 04487 an. PT. Citra Amanda Properti, dengan Surat Ukur Nomor. 02970/BumiAyu/2021 pada tanggal 16-11-2021, dengan luas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi), bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya diberi tanda P-6;
7. Kwitansi pembayaran DP 1 (satu) Unit Ruko tertanggal 18 Desember 2021 antara Eli Winardi / Tergugat II dan Donny Yan Purbaya / Tergugat I, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya diberi tanda P-7A;
8. Kwitansi pembayaran ke 2 DP 1 Unit Ruko tertanggal 26 Agustus 2022 antara Eli Winardi / Tergugat II dan Donny Yan Purbaya / Tergugat I, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya diberi tanda P-7B;
9. Kwitansi pembayaran ke 2 DP 1 Unit Ruko tertanggal 26 Agustus 2022 antara Eli Winardi / Tergugat II dan Donny Yan Purbaya / Tergugat I, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya diberi tanda P-7C;
10. Perjanjian Jual Beli antara Donny Yan Purbaya/ Tergugat I dengan Eli Winardi / Tergugat II tertanggal 14 November 2022, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya diberi tanda P-8;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. **BRIGJEND TNI (PUAN) ISKANDAR RAMIS,S.IP** memberikan keterangan di bawah sumpah;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I;
  - Bahwa Saksi pernah mempunyai tanah di Bumi Ayu ujung seluas kurang lebih 12 (dua belas) Hektar ;
  - Bahwa pada tahun 2017 Tergugat I pernah berkeinginan untuk membeli tanah milik Saksi seluas 2,3 (dua koma tiga) Hektar, pada tahun 2019 Saksi ada berkoordinasi sama Tergugat 1 masalah kejelasan untuk pembayaran tanah tersebut dan pada akhirnya Tergugat tidak jadi membeli tanah Saksi;
  - Bahwa Tergugat I ada melakukan penawaran harga terhadap tanah milik Saksi akan tetapi Saksi tidak setuju dengan tawaran Tergugat I;

Hal. 37 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai akhir tahun 2019 tanah tersebut tidak kunjung di bayar oleh Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I hanya janji-janji saja dan tidak pernah membayar sepeserpun;
- Bahwa Saksi tidak ada kesepakatan jual beli antara Saksi dengan Tergugat I;
- Bahwa di tahun 2021 tanah tersebut Saksi jual kepada Penggugat;
- Bahwa tanah Saksi yang berlokasi di sekitar objek perkara ada Saksi jual sama Saksi Eky Saputra seluas 1100 meter lokasinya berdekatan dengan objek sengketa;
- Bahwa surat menyurat pada saat Saksi menjual sama Penggugat ada atau lengkap berupa Sertifikat yang Saksi serahkan langsung sama Penggugat pada saat jual beli;
- Bahwa di saat kesepakatan jual beli, yang Saksi ketahui Penggugat membeli tanah tersebut secara pribadi;
- Bahwa Saksi mengetahui kenapa Penggugat menggugat Tergugat 1 karena Tergugat 1 menjual tanah milik Penggugat yang tanah tersebut dahulunya di beli dari Saksi;
- Bahwa sebelumnya ada kejadian yang sama terhadap Saksi Eky Saputra yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat I juga menjual tanah milik Saksi Eky Saputra yang dahulunya di beli dari Saksi;
- Bahwa Saksi Eky Saputra pernah melaporkan ke Kepolisian dan Tergugat I di hukum dengan Pidana penjara selama 8 (delapan) bulan;
- Bahwa luas tanah yang Saksi jual sama Penggugat seluas 6.000 M<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi);
- Bahwa pada tahun 2017 pada saat ada kesepakatan jual beli tanah antara Saksi sama Tergugat 1, ada Tergugat 1 memberikan uang di muka atau DP kepada Saksi sejumlah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat Tergugat 1 menyerahkan uang DP ada Saksi memberikan alas hak tanah tersebut berupa 4 (empat) Sertifikat, melalui Notaris akan tetapi, di karenakan Tergugat I tidak ada kejelasan tentang pembayaran dan tidak jadi membeli tanah Saksi, maka Sertifikat tersbut Saksi ambil kembali di Notaris;

## 2. **EKY SAPUTRA** memberikan keterangan di bawah sumpah;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I;

Hal. 38 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

### 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 keterkaitan Saksi dengan perkara sekarang ini yaitu pada tahun 2019 pernah ada kesepakatan jual beli tanah antara Saksi dengan Tergugat I;
- Bahwa kesepakatan jual beli tanah antara Saksi dengan Tergugat I lokasinya di objek sengketa dalam perkara ini, waktu itu Tergugat I berkata tanah tersebut milik Tergugat I;
- Bahwa harga dari tanah di tawarkan Tergugat 1 sama Saksi tersebut sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi diminta untuk membayar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta) terlebih dahulu nanti sampai selesai balik nama baru di lunasi;
- Bahwa semakin hari Tergugat I semakin sering meminjam uang kepada Saksi dengan jaminan rumah atau tanah di lokasi tersebut;
- Bahwa Tergugat I sering menawarkan kepada Saksi harga rumah dan tanah di bawah harga normal;
- Bahwa Saksi tanpa menaruh kecurigaan terhadap Tergugat I Saksi memberikan uang yang di minta dengan jaminan tanah dan rumah tersebut sebanyak 3 (tiga) kali dengan jumlah total Rp. 172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu sama sekali tanah yang di jual dan di jadikan jaminan tersebut bukan milik Tergugat I melainkan milik Saksi Iskandar Ramis;
- Bahwa Saksi mengetahui ketika duduk di warung sekitaran tempat objek ada seorang ibu di warung tersebut mengatakan bahwa tanah itu bukan milik Tergugat I melainkan milik Saksi Iskandar Ramis;
- Bahwa kemudian Saksi menemui Saksi Iskandar Ramis untuk mengkonfirmasi hal tersebut dan ternyata benar tanah itu bukan milik Tergugat I;
- Bahwa setelah mengetahui tanah tersebut milik Iskandar Ramis, selanjutnya Saksi membeli kembali tanah tersebut dengan Saksi Iskandar Ramis pemilik sah dari tanah tersebut;
- Bahwa tanah yang di beli tersebut sudah di balik namakan dengan Saksi Iskandar Ramis bukan dengan Tergugat I;
- Bahwa sampai hari ini Tergugat I tidak pernah mengembalikan uang Saksi yang telah di bayar ataupun di pinjam dengan jaminan oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah melaporkan Tergugat I dan Tergugat I akhirnya di proses pidana;

Hal. 39 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi akhirnya mengetahui bahwa Tergugat I sering menjual tanah di sekitaran objek tersebut pada hal itu bukan tanah milik Tergugat I;

### 3. SRI KURNIA memberikan keterangan di bawah sumpah;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa yang Saksi ketahui Tergugat I tidak masuk dalam struktur kepengurusan Perusahaan;
- Bahwa yang Saksi ketahui juga Tergugat I sering melakukan transaksi jual beli tanah yang bukan milik Tergugat I;
- Bahwa dalam setiap kesepakatan jual beli tanah itu bertransaksi dengan Tergugat I bukan dengan Penggugat;
- Bahwa untuk semua uang hasil penjualan tanah, ruko dan rumah tidak pernah sampai kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah menerima transferan uang dari ibu Suryani (Tergugat II dalam perkara Nomor 24) sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang di sebut duit proyek oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah disuruh Tergugat I untuk mengantarkan ibu Suryani ke ATM Betungan;
- Bahwa Tergugat I pernah melakukan transaksi menggunakan rekening milik Saksi karena Tergugat I beralasan tidak memiliki rekening BNI;
- Bahwa Saksi mengetahui uang hasil transaksi tersebut dipergunakan untuk kepentingan Tergugat I termasuk membayar sangkutan Tergugat I dan menebus motor kantor yang digadaikan ke kenalan Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah menerima uang juga dari Tergugat II (dalam perkara Pak Novrizal) dengan total Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran 1 (satu) unit ruko;
- Bahwa uang tersebut dipergunakan untuk keperluan Tergugat I dan tidak ada di kirim kepada Penggugat;
- Bahwa ada ibu Ari Susanti (Tergugat II di perkara 15) pernah membeli tanah kapling milik Saksi Iskandar Ramis;
- Bahwa bidang tanah milik Saksi Iskandar Ramis yang telah dijual oleh Tergugat I kepada ibu Ari Susanti (Tergugat II di perkara 15) tidak jadi di beli oleh Pengugat;
- Bahwa selanjutnya Tergugat 1 memindahkan tanah yang di beli oleh Tergugat II ke lokasi tanah milik Pengugat di blok A15;

Hal. 40 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan rumah yang di tempati oleh ibu Ari Susanti (Tergugat II di perkara 15) di bangun oleh perusahaan / Penggugat bukan oleh Tergugat I;
- Bahwa untuk (Tergugat II perkara 24) rumah itu awal nya tidak akan di bangun tetapi Tergugat I mengatakan ada Polisi yang ingin membeli akhir nya dibangun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi harga rumah yang dibeli (Tergugat II dalam perkara 24) dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II seharga Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa untuk uang hasil penjualan rumah yang di beli (Tergugat II perkara 24) yang di terima melalui rekening Saksi tidak pernah di berikan kepada perusahaan;
- Bahwa uang tersebut digunakan untuk keperluan Tergugat I;
- Bahwa uang dari Tergugat II dalam perkara 13, Terdakwa II dalam perkara nomor 13 dia pernah menyeter DP sebesar Rp. 5.000.000,00 kepada Saksi atas perintah Tergugat I dan sisa uang sebesar Rp. 75.000.000,00 ( lima puluh juta rupiah) di transfer;
- Bahwa uang tersebut digunakan Tergugat I untuk keperluannya tidak pernah di kirim ke perusahaan / Penggugat;
- Bahwa sejak berdirinya PT. Donny Yan Property hingga berubah menjadi PT. Citra Amanda Property, Tergugat I tidak pernah masuk ke struktur pengurusan Perusahaan;
- Bahwa penjualan yang Tergugat I lakukan tersebut berupa tanah, ruko, dan rumah menggunakan sertifikat foto copy sedangkan sertifikat yang asli ada pada Penggugat;

#### 4. SYAIPUL memberikan keterangan di bawah sumpah;

- Bahwa Saksi kenal dengan Pengugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Ibu Ari Susanti Tergugat II di perkara Nomor 15, pernah membeli tanah kapling milik Saksi Iskandar Ramis tapi melalui Tergugat I ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat dari Saksi Iskadar Ramis;
- Bahwa tanah yang di jual Tergugat I sama Tergugat II di perkara nomor 15 tersebut, adalah tanah milik Penggugat dan jual beli tanpa sepengetahuan Penggugat;

Hal. 41 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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 Saksi pernah mendengar Tergugat I mengatakan bahwa tanah yang di jual oleh Tergugat I adalah milik kakak ipar Tergugat I yaitu Pak Bimo / Penggugat dan ibu Mira di Jakarta;
- Bahwa Saksi mengetahui pada perkara nomor 16 Eprawansyah Tergugat II membeli tanah Saksi Iskandar Ramis melalui Tergugat I tiba-tiba sudah dipindahkan oleh Tergugat I ke tanah milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak mengetahui Tergugat I sering betransaksi jual beli tanah tanpa sepengetahuan Penggugat;

**5. M. NIWIZAR TAZAR** memberikan keterangan di bawah sumpah;

- Bahwa keterkaitan Saksi dalam perkara ini yaitu awalnya istri Penggugat pernah menelpon Saksi untuk memberi tau bahwa istri Penggugat telah memberikan uang sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada istri Tergugat I untuk membeli 2 (dua) buah ruko yang sudah jadi;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal ruko yakni Tergugat I menjanjikan ruko yang sudah jadi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ruko yang di janjikan oleh Tergugat I tidak pernah dibangun oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui uang yang di kirim oleh istri Penggugat telah digunakan oleh Tergugat I bukan dibangun ruko seperti yang sudah dijanjikan;
- Bahwa akhirnya Penggugat mengetahui ruko yang dijanjikan tidak pernah dibangun dan Penggugat membangun sendiri ruko tersebut sampai jadi;
- Bahwa setelah ruko yang dibangun Penggugat telah jadi, Tergugat I menjual ruko tersebut kepada orang lain yaitu Tergugat II pada perkara ini dan perkara nomor 14 tanpa sertifikat asli;

**6. NOVIA ERFINA** memberikan keterangan di bawah sumpah;

- Bahwa Saksi mengenal antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini yaitu istri Penggugat pernah bercerita kepada Saksi bahwa dia membeli tanah kosong untuk di bangun ruko yang dijanjikan oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui biaya untuk pembelian tanah sampai mebangunan ruko yang di janjikan oleh Tergugat I sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Hal. 42 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I berbohong kepada Penggugat karena pada kenyataannya Tergugat I tidak pernah membangun ruko seperti yang di janjikan;
- Bahwa Saksi mengetahui uang yang diberikan Penggugat kepada istri Tergugat I di pakai untuk keperluan pribadi Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui uang yang pernah di bayar untuk pembangunan ruko dijadikan hutang Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui sampai sekarang uang Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) tersebut tidak pernah di bayar oleh Tergugat I;
- Bahwa akhirnya Penggugat mengetahui ruko yang dijanjikan tidak pernah dibangun, kemudian Penggugat membangun sendiri ruko tersebut sampai jadi;
- Bahwa setelah ruko tersebut dibangun, Tergugat I menjual ruko tersebut kepada orang lain yaitu Tergugat II pada perkara ini dan perkara nomor 13;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I memiliki hutang milyaran rupiah kepada Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dipersidangan tersebut di atas baik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. KTP atas nama Donny Yan Purbaya NIK. 1704040101740001, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda TI-1;
2. Kartu Keluarga atas nama Donny Yan Purbaya No. 1704041706080285, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda TI-2;
3. Akta Pendirian Anggaran Dasar PT. Donny Yan Properti No. 189 tanggal 28 April 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris Deni Yohanes, S.H., M.kn dan pengesahan pendirian badan hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-3;
4. Akta Berita Acara RUPS PT. Donny Yan Properti No. 32 tanggal 15 April 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris Deni Yohanes, S.H., M.kn, bahwa bukti

Hal. 43 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-4;

5. Surat transaksi jual beli tanggal 17 Juli 2017, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-5;
6. Surat Pernyataan dan Pengakuan hutang yang dibuat oleh Mira Deviane Tazar ditanda tangani oleh Tergugat I dan istri (Emilia Tazar, S.Psi), bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-6;
7. Surat Kesepakatan Jual Beli Tanah tanggal 12 April 2021 dari Bapak Iskandar Ramis kepada istri Tergugat I (Emilia Tazar) atas dua bidang tanah dengan SHM. No. 05986 dan SHM No. 05987, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda TI-7;
8. Akta Pelepasan Hak No. 313 tanggal 9 Juni 2021, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda TI-8;
9. Akta Pelepasan Hak No. 314 tanggal 9 Juni 2021, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda TI-9;
10. Berita acara RUPS No. 01/PTDYP/RUPSLB/09/22 tanggal 30 September 2022, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-10;
11. Profile Perusahaan dan Struktur Organisasi Perusahaan PT. Donny Yan Properti, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-11;
12. Dokumen Perizinan PT. Donny Yan Properti yang terdiri dari : Surat Keterangan Domisili Usaha No. 517/01/1005/IV/2021 tanggal 28 April 2021, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-12a;
13. Nomor Induk berusaha (NIB) no. 9120101850974 an Perusahaan PT. Donny Yan Properti tanggal 07 Agustus 2019, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-12b;
14. Surat Izin Lokasi PT. Donny Yang Properti tanggal 7 Agustus 2019, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-12c;

Hal. 44 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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

15. Surat Izin Usaha Perdagangan tanggal 7 Agustus 2019, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-12d;
16. Surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup (SPPL) tanggal 26 September 2019, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-12e;
17. Surat perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Bapak Bastanudin tahun 2017 atas tanah lahan dengan no. 07.04.04.05.00382, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-13a;
18. Tanda terima surat tanggal 6 Juli 2017, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-13b;
19. Sertifikat Hak Milik No. 05289 dengan NIB.07.04.04.05.00382 yang semula an. Bastanudin menjadi an. PT. Donny Yan Properti, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-14;
20. Sertifikat HGB No. 04886 an PT. Donni Yan Property yang berlokasi di Bengkulu, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-15;
21. Sertifikat HGB No. 04887 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-16a;
22. Sertifikat HGB No. 04416 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-16b;
23. Sertifikat HGB No. 04888 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-16c;
24. Sertifikat HGB No. 04418 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-16d;
25. Sertifikat HGB No. 04423 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-16e;

Hal. 45 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Surat serah terima 4 sertifikat berlokasi di Kab. Bengkulu Selatan kepada istri Penggugat (Mira Deviance Tazar) tanggal 14 September 2021, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-17;
27. Sertifikat HGB No. 04918 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-18a;
28. Sertifikat HGB No. 04917 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-18b;
29. Sertifikat HGB No. 04895 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-18c;
30. Sertifikat HGB No. 04908 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-18d;
31. Sertifikat HGB No. 04896 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-18e;
32. Sertifikat HGB No. 04925 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-18f;
33. Sertifikat HGB No.04913 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-18g;
34. Sertifikat HGB No. 04919 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-18h;
35. Sertifikat HGB No. 04910 an PT. Donni Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-18i;
36. Slip Setoran Tunai Bank BCA tanggal 06 April 2021, nama pemilik rekening Taman, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-19;
37. Slip Setoran Tunai Bank BCA tanggal 06 April 2021, nama pemilik rekening Ahmad Bazazi, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-20;

Hal. 46 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Slip Setoran Tunai Bank BCA tanggal 06 April 2021, nama pemilik rekening Abdi Rianto, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-21;
39. Slip Setoran Tunai Bank BCA tanggal 06 April 2021, nama pemilik rekening Ricko Novriansyah, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-22;
40. Slip Setoran Tunai Bank BCA tanggal 26 Februari 2021, nama pemilik rekening Toko Gayo, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-23;
41. Slip Setoran Tunai Bank BCA tanggal 06 April 2021, nama pemilik rekening T Sinaga, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-24;
42. Slip Setoran Tunai Bank BCA tanggal 06 April 2021, nama pemilik rekening Imron, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-25;
43. Slip Setoran Tunai Bank BCA tanggal 06 April 2021, nama pemilik rekening Iduan Ismandi, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TI-26;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

**1. MEIKO** memberikan keterangan di bawah sumpah;

- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat dan Tergugat II, Saksi hanya kenal Tergugat I;
- Bahwa keterkaitan Saksi dengan perkara ini yaitu Saksi pernah melakukan pemasaran perumahan milik PT. Donny Yan Property;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Akta Pendirian PT. Donny Yan Property;
- Bahwa Saksi pernah melihat pernah melihat Sertifikat atas nama PT. Donny Yan Property;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui modal dasar perusahaan tersebut dari siapa;
- Bahwa jual beli perumahan milik PT. Donny Yan Property biasanya dilakukan melalui Notaris;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I yang membangun perumahan;

Hal. 47 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah mendampingi Tergugat I mencari investor dan mencari 30 (tiga puluh) orang pembeli unit perumahan;
- Bahwa perumahan yang dibangun Tergugat I diatas tanah yang dibeli dari Bapak Bastanudin;
- Bahwa Saksi mengetahui nama perusahaan adalah PT. Donny Yan Properti dan nama perumahan Rosamani Tazar;

## 2. **BASTANUDIN** memberikan keterangan di bawah sumpah;

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I namun Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat II;
- Bahwa keterkaitan Saksi sama perkara Tergugat I ini yaitu Saksi pemilik tanah yang dibeli oleh Tergugat I;
- Bahwa luas tanah yang Saksi jual sama Tergugat I seluas 13.000 (tiga belas ribu) meter;
- Bahwa tanah Saksi berbatasan dengan tanah milik Saksi Brigjend TNI (Purn) Iskandar Ramis, S.IP;
- Bahwa harga 13.000 (tiga belas ribu) meter tanah tersebut Saksi jual kepada Tergugat I sebesar Rp. 1,800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu uang yang diberikan kepada Saksi untuk membayar tanah tersebut milik Tergugat I atau milik perusahaan;
- Bahwa sekarang tanah yang Tergugat I beli sama Saksi dibangun 2 (dua) unit ruko;
- Bahwa Saksi adalah pemilik awal tanah di Bumi Ayu Ujung yang dibeli oleh Tergugat I dan istrinya;
- Bahwa Saksi menjual tanah kepada Tergugat I seharga Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar) dengan DP Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dibayar oleh Tergugat I dan istrinya di rumah Saksi;
- Bahwa pembayaran tanah 2 (dua) kali bayar dan pelunasannya di Bank;
- Bahwa Saksi menerima uang hanya Rp. 1,800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) karena Saksi mengambil 2 (dua) unit perumahan dari Tergugat I;
- Bahwa alas hak tanah Saksi berupa SHM (Sertifikat Hak milik);

## 3. **EMILDA TAZAR** memberikan keterangan tidak di bawah sumpah;

- Bahwa Saksi kenal sama Penggugat karena Penggugat adalah Ipar Saksi, dan Saksi kenal sama Tergugat I karena Tergugat I adalah suami Saksi;

Hal. 48 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat II;
- Bahwa Saksi merupakan Direktur PT. Donny Yan Properti yang berdiri pada tahun 2016 dan pada tahun 2021 Saksi di pecat secara diam-diam oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi bersama mertua diberhentikan secara diam-diam sebagai Direktur PT. Donny Yan Properti oleh Penggugat setelah Penggugat membayar tanah milik Brigjen TNI (Purn) Iskandar Ramis, S.IP;
- Bahwa pada saat di Notaris tidak ada pembicaraan masalah Akta Perusahaan, Akta semua di rubah setelah Penggugat membayar tanah milik Brigjen TNI (Purn) Iskandar Ramis, S.IP;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui PT. Donny Yan Properti di ambil oleh Penggugat;
- Bahwa yang menguasai PT. Donny Yan Properti adalah Mira istri Penggugat;
- Bahwa PT. Donny Yan Properti sudah diganti nama oleh Penggugat;
- Bahwa sama ibu Martha Amrin (Ibu mertua) menjabat sebagai Komisaris di PT. Donny Yan Properti;
- Bahwa PT. Donny Yan Properti bergerak dibidang devloper perumahan yang memilki perumahan kurang lebih 300 (tiga ratus) unit;
- Bahwa pembelian tanah dari Bapak Bastanudin semuanya dari uang Donny (Tergugat I);
- Bahwa Saksi mengurus PT. Donny Yan Properti bersama dengan Donny (Tergugat I), Donny tidak bisa masuk keperusahaan dikarenakan sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS);
- Bahwa Tergugat I tidak masuk dalam di Akta pendirian PT. Donny Yan Properti;
- Bahwa asal usul tanah yang menjadi sengketa yaitu Penggugat membayar tanah milik Brigjen TNI (Purn) Iskandar Ramis, S.IP;
- Bahwa bangunan yang menjadi objek sengketa dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa total saham milik PT. Donny Yan Properti adalah Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
- Bahwa Tergugat I hanya merupakan kontraktor di PT. Donny Yan Properti;
- Bahwa Saksi tidak tau Tergugat I menjual 1 (satu) unit ruko ke Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima uang dari Tergugat I;

Hal. 49 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I memiliki hutang dengan Penggugat sebesar 4,1 (empat koma satu milyar);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bentuk saham;
- Bahwa Saksi mengetahui ruko yang di kuasai Tergugat II awalnya dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa kedua ruko objek sengketa tersebut dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa dalam pembelian objek sengketa tanah tersebut adalah milik PT. Donny Yan Properti;
- Bahwa nilai saham Saksi sebanyak 2.100 (dua ribu seratus) lembar dan ibu Martha Amrin (Ibu mertua) memiliki saham sejumlah 900 (sembilan ratus) lembar;
- Bahwa PT. Donny Yan Properti pernah Kredit Yasa Griya (KYG) di Bank;
- Bahwa Saksi dan Donny (Tergugat I) meminta bantuan pinjaman uang kepada Penggugat dan Mira Deviane Tazar (istri Penggugat / saudara kandung Saksi) untuk melunasi tanah yang dibeli dari Bapak Iskandar Ramis;
- Bahwa Saksi memberikan sertifikat sebagai jaminan hutang kepada Bimo (Penggugat) dan istrinya, dan mendatangi Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn untuk diurus Bimo (Penggugat) dan istrinya masuk kedalam perusahaan PT. Donny Yan Properti;
- Bahwa pada Tahun 2021 Penggugat menggelapkan tanah sertifikat yang berlokasi di Manna dengan mendatangi Notaris untuk membalik namakan 4 (empat) sertifikat yang menjadi jaminan hutang, namun Notaris di Manna tidak mau memprosesnya karena harus atas nama Direktur yang saat itu Saksi sebagai Direktur perusahaan;
- Bahwa Saksi dipecat dari perusahaan oleh Bimo (Penggugat) dan istrinya, Saksi mengetahui pemecatan tersebut ketika Donny (Tergugat I) mengurus IMB dan ditunjukkan surat yang menyatakan Saksi dipecat;
- Bahwa setelah Saksi tidak di pengurusan PT. Donny Yan Properti, Bimo (Penggugat) dan istrinya hak Saksi di Bank BTN dibekukan dan dana KYG seluruhnya diambil oleh Mira (istri Penggugat);
- Bahwa setelah sahaam Saksi beralih kepada Bimo (Penggugat) dan istrinya tidak ada kompensasi sama sekali;
- Bahwa total hutang Donny (Tergugat I) sejumlah Rp. 4,1 (empat koma satu milyar) dikatakan oleh Mira (istri Penggugat) ketika berada di Jakarta termasuk hutang pinjaman pelunasan tanah Pak Iskandar Ramis;

Hal. 50 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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 total asset PT. Donny Yan Properti ditambah dengan jumlah saham masih berlebih jika untuk melunasi hutang sejumlah Rp. 4,1 (empat koma satu milyar) kepada Bimo (Penggugat) dan istrinya;

#### 4. AJI JAMPANG memberikan keterangan di bawah sumpah;

- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat, Saksi hanya mengenal Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui persoalan internal perusahaan;
- Bahwa yang Saksi ketahui yang membangun ruko tersebut adalah Tergugat I karena Tergugat I ada di lokasi;
- Bahwa sampai sekarang Tergugat II belum memegang Sertifikat Hak Milik yang asli;
- Bahwa dari keterangan Tergugat I berkata Sertipikat Hak Milik rumah saat ini sedang dijaminkan;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I pernah dipidana masalah tanah;
- Bahwa Saksi adalah ketua RT di perumahan yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II dikarenakan warga Saksi;
- Bahwa kantor Donny (Tergugat I) sedepanan dengan rumah Saksi;
- Bahwa yang Saksi ketahui tanah dan bangunan perumahan adalah milik Donny (Tergugat I);
- Bahwa balik nama Sertifikat Hak Milik harus sepengetahuan Saksi karena Saksi adalah Ketua RT;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Bimo (Penggugat), Saksi juga membeli 2 (dua) unit perumahan sama Donny (Tergugat I) Saksi ada menerima komplain dari beberapa warga tentang perumahan adalah milik Penggugat bukan milik Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa perumahan bukan milik Tergugat I karena Saksi mengetahui adanya penyerahan Fasum pada akhir tahun 2022 dari PT. Amanda, yang kemudian dibawa ke Perkim PT. Amanda tidak terdaftar;
- Bahwa perumahan di lokasi tempat Saksi terdapat 48 (empat puluh delapan) rumah dan 48 (empat puluh delapan) kepala keluarga;
- Bahwa ada 1 (satu) bidang tanah seluas 8 x 16 M dilokasi perumahan belum dibangun rumah;
- Bahwa di lokasi perumahan ada ruko;
- Bahwa yang membangun ruko adalah Pak Dony (Tergugat I) karena dia disana dan yang membayar tukang adalah Pak Donny (Tergugat I);

Hal. 51 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai sekarang warga diperumahan yang membeli dari Tergugat I belum pegang Sertifikat Hak Milik;

**5. TAMAN** memberikan keterangan di bawah sumpah;

- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat dan Tergugat II, Saksi hanya mengenal Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa PT. Donny Yan Properti menjadi anggota Rei pada bulan Maret 2018;
- Bahwa PT. Donny Yan Properti berjalan seperti biasa;
- Bahwa yang menjadi Direktur perusahaan PT. Donny Yan Properti bukan Tergugat I;
- Bahwa PT. Donny Yan Properti terakhir aktif sebagai anggota Rei pada tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perpindahan kepemilikan PT. Donny Yan Properti;
- Bahwa jual beli milik perusahaan harus melalui Notaris;
- Bahwa Pengalaman Saksi sebagai Diploper penjualan rumah subsidi harus mengikuti standard;
- Bahwa penjualan aset perusahaan harusnya dibayarkan ke rekening perusahaan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Akta perubahan dilakukan di hadapan Notaris;
- Bahwa pengalihan kepemilikan saham harus diadakan RUPS dihadapan Notaris;
- Bahwa jual beli tanah dan bangunan harus atas Sertifikat asli;
- Bahwa Direktur PT. Donny Yan Properti adalah Emilda;
- Bahwa secara operasional Donny (Tergugat I) yang mengurus / menjalankan perusahaan;
- Bahwa PT. Donny Yan Properti aktif sampai dengan tahun 2022 dan tidak diperpanjang lagi;
- Bahwa jika perusahaan tidak terdaftar di Rei, maka tidak bisa menjual secara subsidi;
- Bahwa jika luas tanah 13.000 M<sup>2</sup> dapat dibangun rumah subsidi sekitar 60 (enam puluh) unit;
- Bahwa Saksi pernah membantu Donny (tergugat I) menebus KYG perusahaannya di Bank dari dana patungan dan Saksi membantu secara pribadi sejumlah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

Hal. 52 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

**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 pembuatan Akta Jual Beli (AJB) harus dengan Sertifikat Hak Milik asli;
- Bahwa syarat dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) ada penjual, pembeli, Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK) dan PBB;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dipersidangan tersebut di atas baik Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, maupun Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi serta Tergugat II Konvensi akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Sertifikat No. 04887 An, PT. Donny Yan Property, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TII-1;
2. Kwitansi pembayaran DP 1 tanggal 18 Desember 2021, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda TII-2;
3. Kwitansi Pembayaran DP 2 tanggal 26 Agustus 2022, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda TII-3;
4. Kwitansi Total Pembayaran tanggal 26 Agustus 2022, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda TII-4;
5. Perjanjian Jual Beli tanggal 14 November 2022, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda TII-5;
6. Foto Iklan Pemasaran Ruko, bahwa bukti surat tersebut telah di photo copy dan diberi materai dan telah dicocokkan dengan photo copynya dan diberi tanda TII-6;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan Tergugat II Konvensi dengan tegas menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 29 April 2024 yang hasilnya sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa karena kedua belah pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan disampaikan dimuka persidangan berkaitan dengan perkara ini, maka selanjutnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat

Hal. 53 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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

I Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan kesimpulan yang isinya termuat lengkap dalam berita acara dalam perkara ini;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### A. DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I Konvensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa surat gugatan Penggugat kurang pihak, dengan dalil pada pokoknya sebagai berikut:
  - Surat gugatan Penggugat adalah kurang pihak karena tidak menjadikan Emilda Tazar dan Ir. Mira Deviane Tazar serta Martha Amrin sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;
- Bahwa surat gugatan Penggugat telah salah dalam menarik Tergugat I sebagai pihak berperkara dalam perkara ini (*error in persona*), dengan dalil pada pokoknya sebagai berikut :
  - Atas dasar dari Akta Notaris Nomor No. 189 tanggal 28 April 2016 dan Akta Notaris Nomor 32 tanggal 15 April 2021 tentang pendirian PT. Donny Yan Property Tergugat I tidak memiliki kapasitas apapun baik sebagai Direksi maupun sebagai Komisaris di Perusahaan PT. Donny Yan Property;
  - Bahwa, adapun hadirnya Tergugat I pada saat menghadap Pejabat Notaris Deni Yohanes terkait Akta Nomor 32 tanggal 15 April 2021 yang bertindak atas dasar kuasa dari Sdri. Martha Amrin (Komisaris PT. Donny Yan Property) dan saat itu Tergugat I diminta oleh Penggugat untuk mewakili Sdri. Martha Amrin merubah susunan Direksi pada PT. Donny Yan Property, adalah tidak dapat dianggap sebagai pihak yang secara keseluruhan bertanggungjawab atas apa yang terjadi dalam sengketa di PT. Donny Yan Property atau saat ini dirubah menjadi PT. Citra Amanda Property;

Menimbang bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof.

Hal. 54 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85);

Menimbang bahwa memperhatikan dalil-dalil eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut di atas, maka dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi tersebut adalah suatu eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam hukum acara perdata lazim disebut sebagai eksepsi *prosesuul* yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan, karena gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan Penggugat Konvensi telah salah dalam menarik Tergugat I Konvensi (*error in persona*);

Menimbang bahwa sebelum sampai pada pokok-pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim harus mempertimbangkan keberatan-keberatan atau eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi, yang mana Majelis Hakim akan memberikan pendapat secara berturut-turut sebagai berikut:

Menimbang bahwa mengenai eksepsi Tergugat I Konvensi yang menyatakan gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena tidak ikut menggugat Emilda Tazar dan Ir. Mira Deviane Tazar serta Martha Amrin sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dan Surat gugatan Penggugat Konvensi telah salah dalam menarik Tergugat I Konvensi sebagai pihak berperkara dalam perkara ini (*error in persona*);

Menimbang bahwa memang benar dalam suatu gugatan perkara perdata, senantiasa terlibat dua pihak. Pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat, dan pihak yang lain berkedudukan sebagai Tergugat. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai Tergugat, harus orang yang tepat memiliki kapasitas dan kedudukan yang benar. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian pula sebaliknya, apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru dan salah mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil (Baca dan periksa, M. Yahya Harahap, Ibid., 111);

Menimbang bahwa mengenai kurang pihak menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 17 April 1958 No. 4K/Slp/1958 yang mana menyatakan bahwa, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak;

Menimbang bahwa dalam suatu gugatan yang berbentuk contentiosa, dimana terlibat kedua belah pihak yang bertindak dan berkedudukan baik sebagai pihak Penggugat maupun pihak Tergugat maka dalam hal ini seseorang

Hal. 55 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2 sebagai.....

bentuk.....



yang bertindak sebagai Penggugat seharusnya adalah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum . Begitu pula pihak yang ditarik sebagai Tergugat haruslah orang yang tepat dan memiliki kapasitas. Dalam suatu gugatan bentuk "*error in persona*" dapat disebabkan oleh "*plurium litis consortium*" atau pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat (M.Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata);

Menimbang bahwa didalam gugatannya Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa pada mulanya PT. Donny Yan Property adalah pemilik tanah seluas 178 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya, RT. 20 RW. 04, Kelurahan Bumi Ayu, Kecamatan Selebar, Kota Bengkulu;

Menimbang bahwa selanjutnya pada tanggal 17 Juli 2017 dilakukan Proses Perjanjian Jual Beli bidang tanah yang akan dibangun 2 (dua) unit ruko antara PT. Donny Yan Property di wakili oleh Emilda Tazar, S.Psi kepada Penggugat Konvensi diwakili oleh Ir. Mira Deviane Tazar dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan sistem pembayaran pertama sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran selanjutnya dilakukan dengan cara 3 (tiga) kali pembayaran selama tiga tahun, setiap tahun sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada perjanjian jual beli tersebut PT. Donny Yan Property berjanji akan menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit ruko selama kurang lebih 6 (enam) bulan sejak penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli (17 Juli 2017);

Menimbang bahwa jual beli tersebut sudah lunas pada tahun 2018 dengan demikian objek tersebut sudah menjadi milik Penggugat Konvensi secara keseluruhan;

Menimbang bahwa sampai dengan tahun 2021 ruko tersebut tetap tidak dibangun oleh PT. Donny Yan Property meskipun Penggugat Konvensi telah melakukan pelunasan terhadap harga sebagaimana perjanjian jual beli, Selanjutnya pada tanggal 15 April 2021 dilakukan RUPS PT. Donny Yan Property yang pada pokoknya hasil dari RUPS tersebut adalah pengalihan kepemilikan saham dan perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property yang semula Komisaris : Martha Amrin, Direktur : Emilda Tazar.S.Psi diubah menjadi Komisaris : Ir. Mira Deviane Tazar Direktur Utama : Emilda Tazar.S.Psi dan Direktur : Bimo Pamungkas BFA (Penggugat), dan setelah RUPS tersebut

Hal. 56 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Ir. Mira Deviane Tazar selaku Komisaris PT. Donny Yan Property dibangunlah 2 (dua) unit ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang bahwa setelah 2 (dua) unit ruko tersebut dibangun, pada tahun 2022 tanpa sepengetahuan Direksi PT. Donny Yan Property, secara melawan hukum Tergugat I Konvensi menjual 1 (satu) unit ruko kepada Tergugat II dengan SHGB Nomor 04887/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor : 02970/Bumi Ayu/2021 tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi) An. PT. Donny Yan Property yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut Pengadilan Negeri Bengkulu berpendapat bahwa antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi telah terjadi perselisihan hukum, sedangkan pihak-pihak lain yang menurut eksepsi Tergugat I Konvensi tidaklah mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat Konvensi . Oleh karena Penggugat Konvensi tidak mempunyai perselisihan hukum dengan pihak-pihak lain yang menurut eksepsi Tergugat I Konvensi tersebut maka pihak-pihak lain tersebut tidaklah patut untuk dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa selain dari pada itu, menurut Mahkamah Agung R.I dalam putusannya-putusannya yang telah diterima sebagai Yurisprudensi tetap : bahwa Penggugat mempunyai kebebasan untuk memilih siapa-siapa yang dijadikannya sebagai pihak Tergugat . (vide : Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16 Juni 1991 No. 305 K/Sip/1971, Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 18 Januari 1982 No. 2471 K/Sip/1981 dan Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 28 Agustus 1997 No. 2169 K/Pdt/1994);

Menimbang bahwa berdasarkan gugatan Penggugat Konvensi tersebut Pengadilan Negeri Bengkulu berpendapat, bahwa gugatan Penggugat Konvensi tersebut tidak salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat dan tidak ada kurang para pihak karena Penggugat Konvensi telah menjelaskan atau mendalilkan dengan terang dan jelas dan telah memenuhi syarat formil suatu gugatan, oleh karenanya eksepsi Tergugat I Konvensi tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka segala uraian dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi tersebut, dipandang oleh Majelis Hakim sudah cukup jelas dan terang dan dapat dijadikan dasar pemeriksaan perkara ini . Oleh karena itulah keseluruhan dalil-

Hal. 57 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil eksepsi Tergugat I Konvensi tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara :

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dimana Penggugat Konvensi mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa pada mulanya PT. Donny Yan Property adalah pemilik tanah seluas 178 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya, RT. 20 RW. 04, Kelurahan Bumi Ayu, Kecamatan Selebar, Kota Bengkulu;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 Juli 2017 dilakukan Proses Perjanjian Jual Beli bidang tanah yang akan dibangun 2 (dua) unit ruko antara PT. Donny Yan Property di wakili oleh Emilda Tazar, S.Psi kepada Penggugat diwakili oleh Ir. Mira Deviane Tazar dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan sistem pembayaran pertama sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran selanjutnya dilakukan dengan cara 3 (tiga) kali pembayaran selama tiga tahun, setiap tahun sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada perjanjian jual beli tersebut PT. Donny Yan Property berjanji akan menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit ruko selama kurang lebih 6 (enam) bulan sejak penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli (17 Juli 2017);
- Bahwa jual beli tersebut sudah lunas pada Tahun 2018 dengan demikian objek tersebut sudah menjadi milik Penggugat secara keseluruhan;
- Bahwa sampai dengan tahun 2021 ruko tersebut tetap tidak dibangun oleh PT. Donny Yan Property meskipun Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap harga sebagaimana perjanjian jual beli, Selanjutnya pada tanggal 15 April 2021 dilakukan RUPS PT. Donny Yan Property yang pada pokoknya hasil dari RUPS tersebut adalah pengalihan kepemilikan saham dan perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property yang semula Komisaris : Martha Amrin, Direktur : Emilda Tazar.S.Psi diubah menjadi Komisaris : Ir. Mira Deviane Tazar Direktur Utama : Emilda Tazar.S.Psi dan Direktur : Bimo Pamungkas BFA (Penggugat), dan setelah RUPS tersebut oleh Ir. Mira Deviane Tazar selaku Komisaris PT. Donny Yan Property dibangunlah 2 (dua) unit ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut;

Hal. 58 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 2 Desember tahun 2021 telah diterbitkan :
    - SHGB Nomor 04886/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor :02969/Bumi Ayu/2021 Tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi) An. PT. Donny Yan Property; dan
    - SHGB Nomor 04887/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor 02970/Bumi Ayu/2021 Tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> atas nama PT. Donny Yan Property;
  - Bahwa setelah 2 (dua) unit ruko tersebut dibangun, pada tahun 2022 tanpa sepengetahuan Direksi PT. Donny Yan Property, secara melawan hukum Tergugat I menjual 1 (satu) unit ruko kepada Tergugat II dengan SHGB Nomor 04887/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor :02970/Bumi Ayu/2021 tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi) An. PT. Donny Yan Property yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
  - Bahwa setelah itu di atas objek sengketa sudah dimanfaatkan oleh Tergugat II sebagai tempat usaha jual beras;
  - Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 Oktober 2022 dihadapan Notaris Jakarta Selatan Mansur Ishak, S.H dilakukan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT. Dony Yan Property dengan Akta Nomor : 25 / 12 Oktober 2022 yang pada pokoknya berisi :
    - Merubah nama Perseroan yang semula PT. Dony Yan Property menjadi PT. Citra Amanda Properti;
    - Merubah Susunan Direksi dan Mengangkat Kembali Komisaris Perseroan dengan susunan :
      - Direktur : Tuan Bimo Pamungkas BFA (Penggugat);
      - Komisaris : Nyonya Ir. Mira Deviane Tazar;
  - Bahwa selanjutnya setelah dilakukan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 12-10-2022 dilakukan perubahan nama SHGB Nomor : 04887 atas nama PT. Dony Yan Property menjadi PT. Citra Amanda Property;
- Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa sejarah berdirinya PT. Donny Yan Property dimana PT. Donny Yan Property didirikan pada tahun 2016 dan telah dibuatkan Akta Pendirian Anggaran Dasar Perseroan Terbatas No. 189 tanggal 28 April 2016 yang

Hal. 59 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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

dikeluarkan oleh Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn dengan susunan Direksi dan besaran saham sebagai berikut :

- Emilda Tazar selaku Direktur Utama memiliki 2100 lembar saham dengan nilai Rp. 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah);
- Martha Amrin selaku Komisaris memiliki 900 lembar saham dengan nilai Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa secara fakta Tergugat I tidak pernah masuk dalam Direksi perusahaan PT. Donny Yan Property dari sejak berdirinya perusahaan hingga sekarang;
- Bahwa, setelah berdirinya perusahaan, istri Tergugat I (Emilda Tazar) menjalankan usaha dibidang pembangunan dan dalam proses menjalankan maksud dan tujuan perusahaan tersebut Tergugat I turut serta membantu Sdri. Emilda Tazar menjalankan usahanya tersebut, dimana PT. Donny Yan Property telah memiliki beberapa asset dari hasil usaha yang dijalankan perusahaan tersebut;
- Bahwa, dalil Penggugat point 1 tersebut adalah benar, dimana PT. Donny Yan Property dibawah kepemimpinan istri Tergugat I (Sdri. Emilda Tazar) adalah pemilik tanah seluas 178 M<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;
- Bahwa benar awalnya pada tanggal 17 Juli 2017 dilakukan Proses Perjanjian Jual Beli bidang tanah antara Emilda Tazar, S.Psi dengan Penggugat dan istrinya (Ir. Mira Deviane Tazar), dimana jual beli tersebut kemudian telah dibuatkan surat perjanjiannya diatas materai yang kemudian surat tersebut ditandatangani oleh Emilda Tazar, S.Psi sebagai pihak pertama, Ir. Mira Deviane Tazar sebagai pihak kedua serta Terggugat I selaku yang menyetujui, artinya berdasarkan dalil Penggugat point 2 dan surat perjanjian jual beli tersebut jelas menerangkan fakta bahwa telah terjadi perbuatan keperdataan dalam hal perjanjian jual beli antara istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) dengan istri Penggugat (Ir. Mira Deviani Tazar);
- Bahwa kemudian mengenai surat perjanjian jual beli yang telah dibuat tersebut, oleh istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) surat perjanjian jual beli tersebut dirobeknya karena istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) menginginkan uang yang telah diberikan kepada istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) selaku Direktur PT. Donny Yan Property dijadikan sebagai hutang dengan perjanjian utang tersebut akan dikembali pada saat bila ruko

Hal. 60 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan dibangun oleh PT. Donny Yan Property telah terjual kepada konsumen atau telah di akad kreditkan ke pihak bank, dimana perihal tersebut istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) pada tanggal 9 April 2021 telah membuatkan Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang dan telah ditandatangani oleh Ir. Mira Deviana Tazar, Emilda Tazar, S.Psi dan Tergugat I;

- Bahwa benar ruko yang dimaksud Penggugat sampai dengan Tahun 2021 belum dibangun oleh PT. Donny Yan Property, yang dikelola istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi), dikarenakan pasca covid-19 PT. Donny Yan Property mengalami permasalahan keuangan, sehingga belum dapat dibangunnya ruko yang dimaksud oleh Penggugat tersebut, namun oleh karena antara istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) adalah saudara kandung istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) ada terjadi pembicaraan secara kekeluargaan dalam usaha membangun ruko tersebut dimana yang secara kekeluargaan baik Penggugat maupun istrinya (Ir. Mira Deviana Tazar) tidak mendesak / menentukan batas waktu untuk istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) maupun Tergugat I segera membangun ruko tersebut, serta oleh karena adanya Perjanjian Jual Beli dan Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang terjadi kesalahpahaman mengenai perjanjian apa yang mengikat antara Tergugat I dan istri (Emilda Tazar, S.Psi) dengan istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) dimana Tergugat I dan istri (Emilda Tazar, S.Psi) menganggap uang sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) adalah hutangnya, sedangkan istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) bersama-sama dengan Penggugat dalam gugatan ini untuk maksud tertentu menganggap hutang sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) tersebut adalah tetap perjanjian jual beli ruko;
- Bahwa, Tergugat I pertegas objek sengketa yaitu tanah beserta bangunan ruko yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya, RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu adalah asset PT. Donny Yan Property yang diperoleh sejak berdirinya perusahaan PT. Donny Yan Property yang dikelola oleh istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) berdasarkan Akta No. 189 tanggal 28 April 2016 dan bukan diperoleh setelah beralihnya saham perusahaan PT. Donny Yan Property kepada Istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) dan Penggugat sebagaimana perubahan Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 dan Akta No. 25 / 12 Oktober 2022 (PT. Citra Amanda Properti);

Hal. 61 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, mengenai pengalihan kepemilikan saham dan perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property, pada awalnya dikarenakan adanya pinjaman uang sejumlah Rp. 1.439.855.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah) yang Tergugat I gunakan untuk melunasi pembelian tanah kepada Bapak Iskandar Ramis pada tanggal 15 April 2021, yang kemudian atas pinjaman hutang tersebut Penggugat beserta istrinya (Ir. Mira Deviana Tazar) memaksa meminta untuk dimasukkan kedalam Direksi PT. Donny Yan Property serta sebagai jaminan hutang Tergugat 1 bersama istri menyerahkan 10 (sepuluh) Sertifikat yang masing-masing 4 (empat) (empat) SHGB berlokasi di Kabupaten Bengkulu Selatan dan 6 (enam) SHGB berlokasi di Bumi Ayu Kota Bengkulu;
- Bahwa, pada dasarnya hutang Tergugat I bersama istri (Emilda Tazar, S.Psi) sejumlah Rp. 1.439.855.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah) tersebut tidak ada kaitannya dengan beralihnya perusahaan PT. Donny Yan Property, yang kemudian seketika setelah diberikannya pinjaman hutang tersebut dihari yang sama Penggugat beserta istrinya (Ir. Mira Deviana Tazar) mengajak Tergugat I beserta istri (Emilda Tazar, S.Psi) menghadap Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, dimana dalam pembicaraan dengan Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn tersebut membahas RUPS agar memasukan Penggugat dan istri (Ir. Mira Deviana Tazar) dalam kepengurusan susunan Direksi PT. Donny Yan Property;
- Bahwa, dalam pembahasan RUPS tanggal 15 April 2021 tersebut tidak pernah membicarakan pengalihan kepemilikan saham atau seluruh kepemilikan saham semula dari istri Targugat I (Emilda Tazar S.Psi (Direktur Utama) dan Martha Amrin (Komisaris) PT. Donny Yan Property kepada Penggugat (Bimo Pamungkas BFA) dan istrinya (Ir. Mira Deviane Tazar, dimana proses perubahan akta sepenuhnya diurus oleh Penggugat bersama istrinya di Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn;
- Bahwa, kemudian terhdap perusahaan istri Tergugat I PT. Donny Yan Property telah diteribtkannya Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021 oleh Pejabat Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn yang sebelumnya Penggugat dan istrinya tidak memberitahukan baik kepada istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) maupun kepada Tergugat I mengenai apa-apa yang termuat dalam akta perusahaan yang dirubahnya tersebut melalui Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn;

Hal. 62 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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, istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) selaku pemilik perusahaan Donny Yan Property tidak mengetahui apa hasil RUPS yang direncanakan Penggugat bersama istrinya hingga disampaikan kepada Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn dibuat hingga terbitnya Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021;
- Bahwa, kemudian istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) bersama dengan Tergugat I diajak oleh Penggugat beserta istrinya untuk kali keduanya mendatangi kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, dimana posisi Tergugat I beserta istri diminta untuk menunggu di mobil yang kemudian Penggugat beserta istrinya meminta istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) untuk menandatangani Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021 yang telah terbit, dimana istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) tidak ada berfikir buruk sangka kepada Penggugat maupun istrinya dikarenakan adalah keluarga dan istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) dengan rasa kepercayaan kepada Penggugat dan istrinya menandatangani Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 tanpa diberitahukan / infokan / dibacakan / dijelaskan mengenai apa-apa yang termuat dalam akta tersebut;
- Bahwa, setelah Akta Notaris No. 32 tanggal 15 April 2021 tersebut jadi atau selesai dan Tergugat I menggambilnya, barulah istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) mengetahui bahwa dalam akta yang direncanakan Penggugat beserta istrinya buat di Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn adalah dengan maksud dan tujuan menguasai dan memiliki perusahaan PT. Donny Yan Property beserta asset secara melawan hukum dengan cara melakukan tipu muslihat dan kecurangan terhadap istri Penggugat (Emilda Tazar, S.Psi) selaku pemilik perusahaan secara sah dengan jumlah saham terbanyak;
- Bahwa dalam akta yang direncanakan dengan itikad buruk oleh Penggugat beserta istrinya memuat perubahan-perubahan susunan Direksi dan dengan tanpa dasar secara melawan hukum merubah jumlah saham milik istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) dan saham milik Ibu Tergugat I (Martha Amrin) sebagaimana termuat perubahan Direksi dan saham sebagai berikut :
  - Dimana sebelumnya berdasarkan Akta No. 189 tanggal 28 April 2016 Emilda Tazar menjabat selaku Direktur Utama memiliki 2.100 lembar saham dengan nilai Rp. 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) dirubah tetap menjabat sebagai Direktur Utama namun dengan jumlah saham dijadikan 0 (nol) lembar;
  - Dimana sebelumnya berdasarkan Akta No. 189 tanggal 28 April 2016 Martha Amrin menjabat selaku Komisaris memiliki 900 lembar saham

Hal. 63 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nilai Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dirubah dengan dikeluarkan dari Direksi selaku Komisaris perusahaan dan dengan jumlah saham dijadikan 0 (nol) lembar;

- Yang kemudian dirubah tanpa dasar dengan tipu daya dan secara melawan hukum sebagaimana Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 (Ir. Mira Deviana Tazar) diubah menjabat sebagai Komisaris dengan saham 2.900 lembar senilai Rp. 2.900.000.000,00 (dua milyar sembilan ratus juta rupiah);
- Yang kemudian sebagaimana Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 Penggugat (Bimo Pamungkas BFA diubah menjabat sebagai Direktur dengan saham 100 lembar senilai Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Sehingga, dengan itikad buruk tersebut seluruh saham beralih menjadi milik dari Penggugat dan istrinya;

- Bahwa meskipun setelah berubahnya Direksi perusahaan PT. Donny Yan Property sebagaimana akta notaris No. 32 tanggal 15 April 2021 istri Penggugat (Ir. Mira Deviana Tazar) menjabat sebagai Komisaris, bahwa tidak benar ruko yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat tersebut dibangun oleh karena setelah RUPS (Ir. Mira Deviana Tazar) menjabat sebagai Komisaris PT. Donny Yan Property, dimana pada faktanya ruko yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat tersebut dalam pelaksanaan pembangunan sepenuhnya di lakukan oleh Tergugat I, meskipun tidak Tergugat I pungkiri dana dalam membangun ruko tersebut ada sebagian dari uang pinjaman Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa benar pada tanggal 2 Desember 2021 telah terbit 2 (dua) sertifikat Nomor SHGB Nomor 04886 dan SHGB Nomor 04887 an PT. Donny Yan Property, dimana terbitnya 2 (dua) SHGB tersebut terbit pada saat Emilda Tazar masih menjabat selaku Direktur Utama atau pada saat Perusahaan masih bernama PT. Donny Yan Property serta penerbitan SHGB tersebut prosesnya sepenuhnya diurus oleh Tergugat I bersama istri (Emilda Tazar, S.Psi);
- Bahwa benar ruko yang telah selesai dibangun tersebut 1 (satu) unit dengan SHGB Nomor 04887 dijual kepada Tergugat II, namun transaksi jual beli tersebut tidaklah dilakukan secara melawan hukum dikarenakan pada saat ruko tersebut terjual istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) masih menjabat sebagai Direktur Utama di PT. Donny Yan Property serta perlu Tergugat I pertegas ruko tersebut yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat

Hal. 64 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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

sepenuhnya dibangun oleh Tergugat I bersama istri, dengan kata lain tidak adanya keterlibatan Penggugat dan istrinya di perusahaan PT. Donny Yan Property dalam pembangunan ruko tersebut serta hingga saat ini ruko tersebut dikuasai oleh Tergugat II;

- Bahwa perubahan nama SHGB Nomor 04886 atas nama PT. Donny Yan Property menjadi atas nama PT. Citra Amanda Property, akan Tergugat I tanggapai bahwa, peralihan SHGB Nomor 04887 menjadi an. PT. Citra Amanda Property adalah dilakukan dengan itikad buruk dengan dasar akta perusahaan yang diperoleh secara melawan hukum dan akta yang digunakan Penggugat tersebut tidak sah secara hukum dikarenakan jenis akta yang digunakan baik Akta No. 32 Tanggal 15 April 2021 maupun akta No. 25 / 12 Oktober 2022 tidak berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 16 Ayat (8) sebagai akta di bawah tangan;
- Bahwa, surat peringatan pengosongan rumah yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat II adalah tindakan yang tidak tepat, dikarenakan transaksi jual beli objek sengketa kepada Tergugat II terjadi pada saat ruko tersebut terjual istri Tergugat I (Emilda Tazar, S.Psi) masih menjabat sebagai Direktur Utama di PT. Donny Yan Property, sehingga secara hukum objek sengketa tersebut adalah hak Tergugat II untuk menguasai dan memanfaatkannya serta perlu Tergugat I pertegas ruko tersebut yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat sepenuhnya dibangun oleh Tergugat I bersama istri, dengan kata lain tidak adanya keterlibatan Penggugat dan istrinya dalam pembangunan ruko tersebut serta hingga saat ini ruko tersebut dikuasai oleh Tergugat II, sehingga dikuasainya objek sengketa aquo bukanlah dilakukan secara melawan hukum dikarenakan transaksi jual beli kepada Tergugat II dilakukan dengan itikad perjanjian yang baik;

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada awal bulan November 2021 saya melihat iklan pemasaran penjualan ruko yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jl. Bumi Ayu Raya Kelurahan Bumi Ayu Bengkulu dengan ukuran 4,5 x 12 M, No. kontak yang tertera HP. 0812-7181-0457;
- Bahwa Tergugat II menghubungi No. Hp yang tertera pada iklan pemasaran bernama Donny Yan Purbaya, dan diperoleh informasi sebagai berikut :

Hal. 65 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Ukuran bangunan ruko 4,5 x 12 M dengan luas tanah 89 M<sup>2</sup> sertifikat No. 04887 an. PT. Donny Yan Properti, dan sebagai Direktur istri Donny Yan Purbaya;
  - b. Harga ruko sebesar Rp. 380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta) sudah atas nama pembeli;
  - c. DP diminta sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta), sisanya melalui kredit Bank;
  - d. Perumahan Rosmani Tazar Residence yang terletak di belakang ruko juga merupakan perumahan yang di bangun oleh PT. Donny Yan Properti dan masih banyak rumah yang akan dibangun di lokasi ini;
- Bahwa Tergugat II meminta persyaratan kredit Bank untuk pembayaran pelunasan ruko dan diberikan oleh Donny Yan Purbaya persyaratan pengajuan KPR BTN Syariah untuk dilengkapi;
  - Bahwa Tergugat II pada bulan November dan Desember juga sudah mendatangi kantor proyek PT. Donny Yan Properti yang terletak di belakang ruko untuk memperoleh informasi mengenai ruko;
  - Bahwa Tergugat II membuat janji untuk bertemu dan menyelesaikan pembayaran uang muka (DP) di Notaris Jl. S. Parman (sebelah Bank BTN Jl. S. Parman) karena rencananya akan kredit di Bank BTN;
  - Bahwa pada tanggal 18 Desember 2021 saya dan Donny Yan Purbaya bertemu di Notaris dan Donny Yan Purbaya membawa foto copy sertifikat ruko No. 04887 sedangkan yang asli tidak di bawa dengan penjelasan :
    - a. Sertifikat ruko asli ada dengan kakak ipar (di Jakarta) dan akan diambil oleh Donny;
    - b. Tidak ada permasalahan antara Donny Yan Purbaya dengan Kakak ipar terkait dengan sertifikat tersebut;Tidak adanya sertifikat asli membuat proses pengesahan jual beli di Notaris tidak dilanjutkan, akan tetapi proses jual beli ruko dengan PT. Donny Yan Properti tetap dilanjutkan;
  - Bahwa pada tanggal 18 Desember 2021 dilakukan pembayaran DP1 sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta) dan diterbitkan kwitansi tanggal 18 Desember 2021 dengan kop PT. Donny Yan Properti, ditandatangani oleh Donny Yan Purbaya dan sertifikat akan diambil ke kakak ipar oleh Donny Yan Purbaya . Pembayaran melalui transfer bank ke rekening BCA No. 0581658108 an. Donny Yan Purbaya ST, Kwitansi DP1 terlampir;

Hal. 66 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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 dalam proses Pembangunan, disepakati untuk menambah lantai bangunan menjadi 2 (dua) lantai dengan biaya sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), akan tetapi setelah dibayar penambahan lantai bangunan tidak dikerjakan . Dan dalam perjalanannya sudah banyak biaya pelunasan ruko yang diminta Donny Yan Purbaya dan dibuatkan kwitansi DP 2 (dua) ruko tanggal 26 Agustus 2022 sebesar Rp. 195.275.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), Kwitansi DP2 terlampir;
- Bahwa total biaya yang sudah dibayarkan untuk pembelian ruko sebesar Rp. 345.275.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dari harga ruko Rp. 380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) atau tersisa Rp. 34.725.000,00 (tiga puluh empat juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah), Kwitansi total pembayaran terlampir;
- Bahwa setelah terus ditagih sertifikat asli ruko kepada Donny Yan Purbaya, dijanjikan sertifikat akan diserahkan pada 27 Desember 2022, akan tetapi sampai dengan waktunya sertifikat tidak diserahkan;
- Bahwa Donny Yan purbaya juga menjanjikan untuk dilakukan realokasi Ruko di Bumi Ayu Raya tetapi ditunggu-tunggu juga tidak direalisasikan janji yang bersangkutan;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa awalnya PT. Donny Yan Property didirikan pada tahun 2016 dan telah dibuatkan Akta Pendirian Anggaran Dasar Perseroan Terbatas No. 189 tanggal 28 April 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn dengan susunan Direksi dan besaran saham sebagai berikut :
  - Emilda Tazar selaku Direktur Utama memiliki 2100 lembar saham dengan nilai Rp. 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah);
  - Martha Amrin selaku Komisaris memiliki 900 lembar saham dengan nilai Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa PT. Donny Yan Property adalah pemilik tanah seluas 178 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya, RT. 20 RW. 04, Kelurahan Bumi Ayu, Kecamatan Selebar, Kota Bengkulu;
- Bahwa pada tanggal 17 Juli 2017 dilakukan Proses Perjanjian Jual Beli bidang tanah yang akan dibangun 2 (dua) unit ruko antara PT. Donny Yan Property di wakili oleh Emilda Tazar, S.Psi selaku Direktur Utama PT. Donny

Hal. 67 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yan Property kepada Penggugat diwakili oleh Ir. Mira Deviane Tazar dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan sistem pembayaran pertama sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran selanjutnya dilakukan dengan cara 3 (tiga) kali pembayaran selama tiga tahun, setiap tahun sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), pada perjanjian jual beli tersebut PT. Donny Yan Property berjanji akan menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit ruko selama kurang lebih 6 (enam) bulan sejak penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli (17 Juli 2017);

- Bahwa jual beli tersebut sudah lunas pada tahun 2018;
- Bahwa sampai dengan tahun 2021 ruko tersebut tetap tidak dibangun oleh PT. Donny Yan Property meskipun Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap harga sebagaimana perjanjian jual beli;
- Bahwa pada tanggal 15 April 2021 dilakukan RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) PT. Donny Yan Property yang pada pokoknya hasil dari RUPS tersebut adalah pengalihan kepemilikan saham dan perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property yang semula Komisaris : Martha Amrin, Direktur Utama : Emilda Tazar.S.Psi diubah menjadi Komisaris : Ir. Mira Deviane Tazar, Direktur Utama : Emilda Tazar.S.Psi dan Direktur : Bimo Pamungkas BFA (Penggugat), dan setelah RUPS tersebut oleh Ir. Mira Deviane Tazar selaku Komisaris PT. Donny Yan Property dibangunlah 2 (dua) unit ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa pada tanggal 2 Desember tahun 2021 telah diterbitkan :
  - SHGB Nomor 04886/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor :02969/Bumi Ayu/2021 tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi) An. PT. Donny Yan Property; dan
  - SHGB Nomor 04887/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor 02970/Bumi Ayu/2021 tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> atas nama PT. Donny Yan Property;
- Bahwa Tergugat I merupakan Suami dari Emilda Tazar.S.Psi dan tidak pernah menjadi bagian dari Direksi PT. Donny Yan Property;
- Bahwa setelah 2 (dua) unit ruko tersebut dibangun, pada bulan Juli 2022 tanpa sepengetahuan Direksi PT. Donny Yan Property, Tergugat I menjual 1 (satu) unit ruko kepada Tergugat II dengan SHGB Nomor 04887/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor :02970/Bumi Ayu /2021 tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi) An. PT. Donny Yan Property yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan

Hal. 68 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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

Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;

- Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2022 dihadapan Notaris Jakarta Selatan Mansur Ishak, S.H dilakukan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT. Dony Yan Property dengan Akta Nomor : 25 / 12 Oktober 2022 yang pada pokoknya berisi :
  - Merubah nama Perseroan yang semula PT. Dony Yan Property menjadi PT. Citra Amanda Properti;
  - Merubah Susunan Direksi dan Mengangkat Kembali Komisaris Perseroan dengan susunan :
    - Direktur : Tuan Bimo Pamungkas BFA (Penggugat);
    - Komisaris : Nyonya Ir. Mira Deviane Tazar;
- Bahwa setelah dilakukan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 12 Oktober 2022 dilakukan perubahan nama SHGB Nomor 04887/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor :02970/Bumi Ayu /2021 tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi) atas nama PT. Dony Yan Property menjadi PT. Citra Amanda Property;

Menimbang bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi tersebut diatas oleh karena telah disangkal oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR / Pasal 283 R.Bg dan Pasal 1865 KUH Perdata, Penggugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya begitu pula sebaliknya Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi juga harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dan memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 berupa Akta Pendirian Nomor : 189 tanggal 28 April 2016 dihadapan Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, P-2 berupa Perjanjian Jual Beli tanggal 17 Juli 2017 antara PT. Donny Yan Properti (diwakili oleh Emilda Tazar, S.Psi) dengan Ir. Mira Deviane Tazar, P-3 berupa Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS- LB) Perseroan Terbatas "PT. Donny Yan Properti" Nomor : 32 tanggal 15 April 2021 dihadapan Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, P-4 berupa Berita Acara Rapat "PT. Donny Yan Properti" Nomor : 25 tanggal 12 Oktober 2022 dihadapan Notaris Mansur Ishak, S.H, P-5 berupa Tugas dan Wewenang Direksi pada Halaman 11 Akta Pendirian Nomor : 189 tanggal 28 April 2016 dihadapan Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, P-6 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 04487 an. PT. Citra Amanda Properti, dengan Surat Ukur Nomor. 02970/BumiAyu/2021 pada tanggal 16 November 2021,

Hal. 69 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi), P-7 berupa Kwitansi pada bulan Juli 2022 yang ditanda tangani oleh Tergugat 1 / Donny Yan Purbaya diatas materai 10.000, dan diberi Cap PT. Maharani Berkah Properti, P-8 berupa Kwitansi tertanggal 29 Agustus 2022 antara Sri Kurnia dan Donny Yan Purbaya / Tergugat I, dan P-9 berupa Kwitansi pembelian 2 (dua) bidang tanah milik Iskandar Ramis seharga Rp. 1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) tertanggal 15 April 2021;

Menimbang bahwa selanjutnya selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas Penggugat Konvensi juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Brigjen TNI (Purn) Iskandar Ramis S.IP, Saksi Eky Saputra, Saksi Sri Kurnia, Saksi Syaipul, Saksi M. Niwizar Tazar, dan Saksi Novia Erfina;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-1 tersebut setelah Majelis Hakim teliti dan pelajari didapat suatu fakta bahwa awalnya PT. Donny Yan Property didirikan pada tahun 2016 dan berdasarkan Akta Pendirian Anggaran Dasar Perseroan Terbatas No. 189 tanggal 28 April 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn dengan susunan Direksi dan besaran saham sebagai berikut :

- Emilda Tazar selaku Direktur Utama memiliki 2100 lembar saham dengan nilai Rp. 2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah);
- Martha Amrin selaku Komisaris memiliki 900 lembar saham dengan nilai Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-2 tersebut setelah Majelis Hakim teliti dan pelajari didapat suatu fakta bahwa pada tanggal 17 Juli 2017 dilakukan Proses Perjanjian Jual Beli bidang tanah yang akan dibangun 2 (dua) unit ruko antara PT. Donny Yan Property di wakili oleh Emilda Tazar, S.Psi selaku Direktur Utama PT. Donny Yan Property kepada Penggugat Konvensi diwakili oleh Ir. Mira Deviane Tazar dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan sistem pembayaran pertama sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran selanjutnya dilakukan dengan cara 3 (tiga) kali pembayaran selama tiga tahun, setiap tahun sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa pada perjanjian jual beli tersebut PT. Donny Yan Property berjanji akan menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit ruko selama kurang lebih 6 (enam) bulan sejak penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli (17 Juli 2017);

Menimbang bahwa bukti surat P-2 tersebut diatas juga diperkuat dengan keterangan Saksi M. Niwizar Tazar dan Saksi Novia Erfina menyatakan

Hal. 70 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Istri Penggugat Konvensi pernah memberitau bahwa istri Penggugat Konvensi telah memberikan uang sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada istri Tergugat I Konvensi untuk membeli 2 (dua) buah ruko yang sudah jadi;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa jual beli tersebut sudah lunas pada tahun 2018, namun sampai dengan tahun 2021 ruko tersebut tetap tidak dibangun oleh PT. Donny Yan Property meskipun Penggugat Konvensi telah melakukan pelunasan terhadap harga sebagaimana perjanjian jual beli (vide bukti surat P-2);

Menimbang bahwa dalam hal tersebut telah mengajukan Saksi M. Niwizar Tazar dan Saksi Novia Erfina yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengetahui bahwa ruko yang dijanjikan oleh PT. Donny Yan Property tidak pernah dibangun oleh PT. Donny Yan Property;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-2 yang diperkuat keterangan Saksi M. Niwizar Tazar dan Saksi Novia Erfina, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar pada tanggal 17 Juli 2017 telah terjadi Perjanjian Jual Beli bidang tanah yang akan dibangun 2 (dua) unit ruko antara PT. Donny Yan Property di wakili oleh Emilda Tazar, S.Psi selaku Direktur Utama PT. Donny Yan Property kepada Penggugat Konvensi diwakili oleh Ir. Mira Deviane Tazar dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat Konvensi diwakili oleh Ir. Mira Deviane Tazar, namun sampai batas waktu yang diperjanjikan yaitu 6 (enam) bulan semenjak ditandatangani perjanjian jual beli tersebut PT. Donny Yan Property tidak pernah membangun 2 (dua) unit ruko yang diperjanjikan;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 April 2021 dilakukan RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) PT. Donny Yan Property yang pada pokoknya hasil dari RUPS tersebut adalah pengalihan kepemilikan saham dan perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property yang semula Komisaris : Martha Amrin, Direktur Utama : Emilda Tazar.S.Psi diubah menjadi Komisaris : Ir. Mira Deviane Tazar, Direktur Utama : Emilda Tazar.S.Psi dan Direktur : Bimo Pamungkas BFA (Penggugat Konvensi), Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti surat P-3;

Menimbang bahwa mengenai bukti surat P-3 tersebut diatas Majelis Hakim teliti dan pelajari didapat suatu fakta bahwa berdasarkan Akta Berita Acara Rapat umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) Perseroan Terbatas PT. Donny Yan Property Nomor 32 pada hari Kamis tanggal 15 April

Hal. 71 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 yang diterbitkan Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn terlihat bahwa terjadi pengalihan kepemilikan saham dan perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property dimana dinyatakan bahwa :

- Penyerahan hak atas 2.000 (dua ribu) lembar saham miliknya Nyonya Emilda Tazar tersebut, dengan bernilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) kepada Nyonya Ir. Mira Deviane Tazar tersebut;
- Penyerahan hak atas 900 (sembilan ratus) lembar saham miliknya Nyonya Martha Amrin tersebut, dengan bernilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) kepada Nyonya Ir. Mira Deviane Tazar tersebut;
- Penyerahan hak atas 100 (seratus) lembar saham miliknya Nyonya Emilda Tazar tersebut, dengan bernilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tuan Bimo Pamungkas BFA tersebut;

Menimbang bahwa selain dari pada itu di dalam Akta Berita Acara Rapat umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) Perseroan Terbatas PT. Donny Yan Property Nomor 32 pada hari Kamis tanggal 15 April 2021 dinyatakan juga mengenai perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property yang semula Komisaris : Martha Amrin, Direktur Utama : Emilda Tazar.S.Psi diubah menjadi Komisaris : Ir. Mira Deviane Tazar, Direktur Utama : Emilda Tazar.S.Psi dan Direktur : Bimo Pamungkas BFA;

Menimbang bahwa berdasarkan Akta Berita Acara Rapat umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB) Perseroan Terbatas PT. Donny Yan Property Nomor 32 pada hari Kamis tanggal 15 April 2021 yang diterbitkan Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn, Majelis Hakim berpendapat bahwa pengalihan kepemilikan saham dan perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property adalah sah menurut hukum, dengan didasari bahwa Akta Notaris merupakan salah satu jenis Akta Otentik . Akta otentik adalah dokumen yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, seperti Notaris, sesuai dengan ketentuan undang-undang . Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan terjamin;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai dalil gugatan Penggugat Konvensi yang menyatakan bahwa setelah RUPS tersebut oleh Ir. Mira Deviane Tazar selaku Komisaris PT. Donny Yan Property dibangunlah 2 (dua) unit ruko yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut, hal tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi M. Niwizar Tazar dan Saksi Novia Erfina, yang

Hal. 72 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan pada pokoknya setelah Penggugat Konvensi mengetahui ruko yang dijanjikan tidak pernah dibangun maka Penggugat Konvensi membangun sendiri ruko tersebut sampai jadi;

Menimbang bahwa kemudian Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa setelah RUPS salah satu ruko yang dibangun oleh PT. Donny Yan Property dengan susunan Direksi Komisaris : Ir. Mira Deviane Tazar, Direktur Utama : Emilda Tazar.S.Psi dan Direktur : Bimo Pamungkas BFA, pada tanggal 2 Desember tahun 2021 telah diterbitkan : SHGB Nomor 04887/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor :02970/Bumi Ayu/2021 Tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi) An. PT. Donny Yan Property, hal tersebut telah dibuktikan Penggugat dengan bukti surat P-6;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti-bukti surat yang telah Majelis Hakim pertimbangkan tersebut diatas, Majelis Hakim tidak menemukan bahwa Tergugat I Konvensi merupakan bagian dari Direksi maupun karyawan dari PT. Donny Yan Property yang berhak untuk menjual belikan ruko maupun perumahan milik PT. Donny Yan Property, Tergugat I Konvensi hanya sebagai suami dari Emilda Tazar.S.Psi yang merupakan Direktur Utama PT. Donny Yan Property;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat Konvensi yang menyatakan bahwa setelah 2 (dua) unit ruko tersebut dibangun, pada bulan Juli 2022 tanpa sepengetahuan Direksi PT. Donny Yan Property, Tergugat I Konvensi menjual 1 (satu) unit ruko kepada Tergugat II Konvensi dengan SHGB Nomor 04887/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor :02970/Bumi Ayu /2021 Tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi) An. PT. Donny Yan Property yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti surat P-7 dan P-8;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-7 dan P-8 tersebut, setelah Majelis Hakim teliti dan pelajari didapat fakta bahwa benar Tergugat II Konvensi telah memberikan uang pembelian 1 (satu) buah ruko kepada Tergugat I Konvensi, hal tersebut diperkuat dengan keterangan Saksi Sri Kurnia yang bersesuaian dengan bukti Surat P-7 dan P-8 yang menyatakan pada pokoknya bahwa dalam setiap kesepakatan jual beli tanah itu bertransaksi dengan Tergugat I Konvensi bukan dengan Penggugat Konvensi, untuk semua uang hasil penjualan tanah, ruko dan rumah tidak pernah sampai kepada Penggugat Konvensi, Saksi pernah menerima uang juga dari Tergugat II

Hal. 73 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi dalam perkara nomor 13 dengan total Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran 1 (satu) unit ruko dan uang tersebut dipergunakan untuk keperluan Tergugat I Konvensi dan tidak ada di kirim kepada Penggugat Konvensi. Selain dari pada itu berdasarkan bukti surat P-7 terbukti bahwa Tergugat I Konvensi telah beberapa kali mengeluarkan Kwitansi penjualan ruko kepada Tergugat II Konvensi namun cap penerimaan tersebut bukan PT. Dony Yan Property melainkan cap PT. Maharani Berkah Properti;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-4 yang diajukan oleh Penggugat Konvensi bahwa pada tanggal 12 Oktober 2022 dihadapan Notaris Jakarta Selatan Mansur Ishak, S.H dilakukan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT. Dony Yan Property dengan Akta Nomor : 25 / 12 Oktober 2022 yang pada pokoknya berisi :

- Merubah nama Perseroan yang semula PT. Dony Yan Property menjadi PT. Citra Amanda Properti;
- Merubah Susunan Direksi dan Mengangkat Kembali Komisaris Perseroan dengan susunan :
  - Direktur : Tuan Bimo Pamungkas BFA (Penggugat Konvensi);
  - Komisaris : Nyonya Ir. Mira Deviane Tazar;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-6 juga dibuktikan bahwa setelah dilakukan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 12 Oktober 2022 dilakukan perubahan nama SHGB Nomor : 04887 atas nama PT. Dony Yan Property menjadi PT. Citra Amanda Properti;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi dalam dalil jawabannya telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi dan menyatakan bahwa surat perjanjian jual beli yang telah dibuat tersebut, oleh istri Penggugat Konvensi (Ir. Mira Deviana Tazar) surat perjanjian jual beli tersebut dirobeknya karena istri Penggugat Konvensi (Ir. Mira Deviana Tazar) menginginkan uang yang telah diberikan kepada istri Tergugat I Konvensi (Emilda Tazar, S.Psi) selaku Direktur PT. Donny Yan Property dijadikan sebagai hutang dengan perjanjian utang tersebut akan dikembali pada saat bila ruko yang akan dibangun oleh PT. Donny Yan Property telah terjual kepada konsumen atau telah di akad kreditkan ke pihak bank, dimana perihal tersebut istri Penggugat Konvensi (Ir. Mira Deviana Tazar) pada tanggal 9 April 2021 telah membuatkan Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang dan telah ditandatangani oleh Ir. Mira Deviana Tazar, Emilda Tazar, S.Psi dan Tergugat I Konvensi;

Menimbang bahwa terhadap hal tersebut Tergugat I Konvensi telah mengajukan bukti surat TI-6 berupa Surat Pernyataan dan Pengakuan hutang

Hal. 74 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Mira Deviane Tazar ditanda tangani oleh Tergugat I Konvensi dan istri (Emilia Tazar, S.Psi);

Menimbang bahwa mengenai bukti surat TI-6 tersebut diatas setelah Majelis Hakim teliti dan pelajari dikaitkan dengan sanggahan yang Tergugat I Konvensi nyatakan bahwa hal tersebut tidak benar, hal tersebut karena Majelis Hakim telah meneliti bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi mengenai Perjanjian Jual Beli bidang tanah yang akan dibangun 2 (dua) unit ruko antara PT. Donny Yan Property di wakili oleh Emilda Tazar, S.Psi selaku Direktur Utama PT. Donny Yan Property kepada Penggugat Konvensi diwakili oleh Ir. Mira Deviane Tazar dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 17 Juli 2017 . (vide bukti surat P-2);

Menimbang bahwa pernyataan Tergugat I Konvensi yang menyatakan bahwa istri Penggugat Konvensi (Ir. Mira Deviana Tazar) telah merobek surat perjanjian jual beli tersebut adalah hal yang tidak benar karena Penggugat telah mengajukan bukti surat asli surat perjanjian jual beli pada tanggal 17 Juli 2017 tersebut;

Menimbang bahwa mengenai Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang dan telah ditandatangani oleh Ir. Mira Deviana Tazar, Emilda Tazar, S.Psi dan Tergugat I Konvensi (vide bukti surat TI-6), menurut pendapat Majelis Hakim adalah benar namun hal tersebut tidak ada kejelasan mengenai apakah Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang terkait dengan jual beli bidang tanah yang akan dibangun 2 (dua) unit ruko antara PT. Donny Yan Property . Hal tersebut didasari dengan pernyataan di dalam bukti surat TI-6 tersebut dimana dinyatakan bahwa Tergugat I Konvensi dan istri Tergugat I Konvensi memiliki hutang kepada Ir. Mira Deviane Tazar, dan tidak ada kaitannya istri Tergugat I Konvensi Emilda Tazar, S.Psi selaku Direktur Utama PT. Donny Yan Property memiliki hutang kepada Ir. Mira Deviane Tazar;

Menimbang bahwa mengenai tulisan tangan di dalam bukti surat TI-6 tersebut menurut hemat Majelis Hakim adalah tulisan tangan baru dan tidak ada ketika Ir. Mira Deviane Tazar menandatangani Surat Pernyataan dan Pengakuan Hutang tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena bukti surat TI-6 tersebut tidak dapat membuktikan dalil bantahan Tergugat I Konvensi terhadap gugatan Penggugat Konvensi, oleh karenanya bukti surat TI-6 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai pernyataan Tergugat I Konvensi mengenai objek sengketa yaitu tanah beserta bangunan ruko yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence jalan Bumi Ayu Raya RT. 20

Hal. 75 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu adalah asset PT. Donny Yan Property yang diperoleh sejak berdirinya perusahaan PT. Donny Yan Property yang dikelola oleh istri Tergugat I Konvensi (Emilda Tazar, S.Psi) berdasarkan Akta No. 189 tanggal 28 April 2016 dan bukan diperoleh setelah beralihnya saham perusahaan PT. Donny Yan Property kepada istri Penggugat Konvensi (Ir. Mira Deviana Tazar) dan Penggugat Konvensi sebagaimana perubahan Akta No. 32 tanggal 15 April 2021 dan Akta No. 25 tanggal 12 Oktober 2022 (PT. Citra Amanda Properti);

Menimbang bahwa mengenai hal tersebut telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya bahwa awalnya objek sengketa adalah milik PT. Donny Yan Property yang saat itu istri Tergugat I Konvensi yaitu Emilda Tazar, S.Psi yang bertindak selaku Direktur Utama PT. Donny Yan Property telah dijual belikan kepada Istri Penggugat Konvensi (Ir. Mira Deviana Tazar) dengan perjanjian jual beli 2 (dua) unit ruko, dan uang pembelian tersebut telah diterima oleh Emilda Tazar, S.Psi yang bertindak selaku Direktur Utama PT. Donny Yan Property, namun 2 (dua) unit ruko tersebut tidak pernah dibangun oleh PT. Donny Yan Property;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan tidak dibangunnya 2 (dua) unit ruko tersebut dan sampai sekarang uang pembelian yang telah diserahkan istri Penggugat Konvensi (Ir. Mira Deviana Tazar) tidak pernah dikembalikan oleh PT. Donny Yan Property kepada Istri Penggugat Konvensi (Ir. Mira Deviana Tazar), maka Istri Penggugat Konvensi (Ir. Mira Deviana Tazar) tercatat telah memiliki saham dari pada PT. Donny Yan Property tersebut;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat I Konvensi membantah dalil gugatan Penggugat Konvensi dengan menyatakan bahwa mengenai pengalihan kepemilikan saham dan perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property, pada awalnya dikarenakan adanya pinjaman uang sejumlah Rp. 1.439.855.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah) yang Tergugat I Konvensi gunakan untuk melunasi pembelian tanah kepada Bapak Iskandar Ramis pada tanggal 15 April 2021, yang kemudian atas pinjaman hutang tersebut Penggugat Konvensi beserta istrinya (Ir. Mira Deviana Tazar) memaksa meminta untuk dimasukkan kedalam Direksi PT. Donny Yan Property serta sebagai jaminan hutang Tergugat 1 bersama istri menyerahkan 10 (sepuluh) Sertifikat yang masing-masing 4 (empat) (empat) SHGB berlokasi di Kabupaten Bengkulu Selatan dan 6 (enam) SHGB berlokasi di Bumi Ayu Kota Bengkulu;

Hal. 76 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa mengenai hal-hal didalam bantahan-bantahan Tergugat I Konvensi tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena bantahan-bantahan tersebut tidak memiliki dasar dan bukti-bukti yang jelas maka bantahan-bantahan Tergugat I Konvensi selain dan selebihnya tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan bantahan yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi;

Menimbang bahwa terhadap bantahannya tersebut diatas Tergugat II Konvensi telah mengajukan bukti surat TII-1 berupa Photo copy Sertifikat No. 04887 An, PT. Donny Yan Property, bukti surat TII-2 berupa Kwitansi pembayaran DP 1 tanggal 18 Desember 2021, bukti surat TII-3 berupa Kwitansi Pembayaran DP 2 tanggal 26 Agustus 2022, bukti surat TII-4 berupa Kwitansi Total Pembayaran tanggal 26 Agustus 2022, TII-5 berupa Perjanjian Jual Beli tanggal 14 November 2022 dan bukti surat TII-6 berupa Photo copy Foto Iklan Pemasaran Ruko;

Menimbang bahwa mengenai bukti surat TII-1 tersebut diatas setelah Majelis Hakim teliti dan pelajari ternyata bukti surat tersebut hanya berupa Photo copy Sertifikat No. 04887 An, PT. Donny Yan Property yang diberikan Tergugat I Konvensi untuk meyakinkan Tergugat II Konvensi bahwa ruko tersebut adalah miliknya atau milik PT. Donny Yan Property, sedangkan Sertifikat No. 04887 An, PT. Donny Yan Property yang telah diubah atas nama PT. Citra Amanda Property aslinya berada pada Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai bukti surat TII-2, TII-3, TII-4, TII-5 dan TII-6 menurut pendapat Majelis Hakim hal tersebut membuktikan bahwa benar yang menjual 1 (satu) unit ruko dengan SHGB No. 04887 atas nama PT. Citra Amanda Property itu adalah Tergugat I Konvensi yang tidak mempunyai wewenang karena bukan merupakan Direksi ataupun karyawan PT. Donny Yan Property atau pun PT. Citra Amanda Property, maka bukti-bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat II Konvensi termasuk dalam kriteria pembeli yang beretikad baik;

Menimbang bahwa sebelumnya Majelis Hakim akan menjelaskan Kriteria pembeli beretikad baik, yang mana telah dijelaskan lebih lanjut oleh Mahkamah Agung dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 sebagai berikut :

Hal. 77 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### 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

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu :
  - Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
  - Pembelian di hadapan PPAT; atau
  - Pembelian terhadap tanah milik adat atau yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang di hadapan/diketahui Kepala Desa / Lurah setempat dan didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain :
  - Penjual adalah orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;
  - Tanah / objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita;
  - Tanah / objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status jaminan atau hak tanggungan; atau
  - Terhadap tanah bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas apabila Tergugat II Konvensi mampu membuktikan bahwa saat membeli 1 (satu) unit ruko yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu tersebut dilakukan melalui Akta Autentik di hadapan PPAT dan memenuhi unsur kehati-hatian dengan meneliti objek tanah yang diperjanjikan, maka Tergugat II Konvensi dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beriktikad baik. Sehingga, terhadap tanah yang telah Tergugat II Konvensi beli dapat tetap dipertahankan dan dilindungi menurut hukum. Adapun pihak penjual yang dinilai menimbulkan kerugian nantinya akan menanggung ganti kerugian kepada pihak ketiga yang keberatan atas jual beli tanah tersebut (Penggugat Konvensi);

Menimbang bahwa dari fakta-fakta hukum yang diperoleh di persidangan perkara *a quo*, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat II Konvensi dalam membeli 1 (satu) unit ruko yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi

Hal. 78 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu tersebut langsung dengan Tergugat I Konvensi, sedangkan Tergugat II Konvensi mengetahui bahwa 1 (satu) unit ruko yang dijual oleh Tergugat I Konvensi berada di Perumahan Rosmani Tazar Residence adalah milik PT. Donny Yan Property yang telah berganti atas nama PT. Citra Amanda Property, sedangkan Tergugat I Konvensi bukanlah Direksi atau karyawan PT. Donny Yan Property atau pun PT. Citra Amanda Property;

Menimbang bahwa selain dari pada itu sampai sekarang Tergugat II Konvensi tidak memiliki dokumen berupa sertifikat atas 1 (satu) unit ruko yang dibelinya tersebut, karena SHGB Nomor 04887/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor :02970/Bumi Ayu /2021 Tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup> (delapan puluh sembilan meter persegi) An. PT. Donny Yan Property yang telah diubah menjadi An. PT. Citra Amanda Property masih ada pada Direksi PT. Citra Amanda Property;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim menilai bahwa jual beli 1 (satu) unit ruko yang dijual oleh Tergugat I Konvensi tersebut kepada Tergugat II Konvensi mengandung cacat cela yaitu ketidakwenangan penjual (Tergugat I Konvensi) untuk menjual objek sengketa kepada Tergugat II Konvensi, sehingga Tergugat II Konvensi tidak dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan berakibat hukum jual beli dinyatakan tidak mengikat secara hukum dan perjanjian jual beli antara Tergugat II Konvensi dan Tergugat I Konvensi dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti selebihnya yang diajukan oleh Para Pihak, walaupun masih ada hubungannya dengan perkara *a quo*, namun demikian Majelis Hakim menilai oleh karena permasalahan dalam pokok perkara *a quo* telah terjawab dengan bukti-bukti yang sudah dipertimbangkan sebagaimana dimuka, maka bukti selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Majelis Hakim Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya ;

Menimbang bahwa selanjutnya akan Majelis Hakim pertimbangkan terhadap petitum-petitum gugatan Penggugat Konvensi:

Menimbang bahwa di dalam petitum gugatan Penggugat Konvensi menyatakan bahwa untuk menerima dan mengabulkan gugatan perbuatan melawan hukum Penggugat Konvensi untuk seluruhnya, Majelis Hakim menilai bahwa untuk dapat dikabulkan seluruhnya atau tidak, maka akan

Hal. 79 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

### 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)



dipertimbangkan terlebih dahulu petitum-petitum lainnya yang terdapat dalam gugatan Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi mengenai perbuatan melawan hukum maka selanjutnya perlu dipertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan "Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian itu". Suatu perbuatan dikatakan melanggar hukum apabila memenuhi 4 (empat) unsur yang bersifat kumulatif yaitu sebagai berikut:

1. Ada perbuatan (aktif / pasif) yang melanggar hukum;
2. Perbuatan itu menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan karena kesalahan;
4. Ada hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian;

Menimbang bahwa melanggar hukum disini tidak hanya terbatas kepada pelanggaran terhadap hukum tertulis namun juga pelanggaran terhadap hukum tidak tertulis dengan penjabaran kriteria yang bersifat alternatif sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku (bersumber pada hukum tertulis);
2. Melanggar hak subjektif orang lain (bersumber pada hukum tertulis);
3. Melanggar kaidah tata susila ( bersumber pada hukum tidak tertulis) Menimbang.....
4. Bertentangan dengan asas Patiha (Kepatutan, Ketelitian dan Kehati-hatian) yang harus dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat dan terhadap harta benda;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Rahmadani..... perkara, bahwa 1 (satu) unit ruko yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu adalah milik PT. Donny Yan Property yang telah berganti nama menjadi PT. Citra Amanda Property dimana susunan Direksi berdasarkan Akta Nomor : 25 tanggal 12 Oktober 2022 yaitu : Direktur : Tuan Bimo Pamungkas BFA (Penggugat) dan Komisaris : Nyonya Ir. Mira Deviane Tazar;

Menimbang bahwa sekira bulan Juli 2022 tanpa sepengetahuan Direksi PT. Donny Yan Property, Tergugat I Konvensi menjual 1 (satu) unit ruko kepada Tergugat II Konvensi dengan SHGB Nomor 04887/Bumi Ayu dengan Surat Ukur Nomor :02970/Bumi Ayu /2021 Tanggal 16 November 2021 seluas 89 M<sup>2</sup>

Hal. 80 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan puluh sembilan meter persegi) An. PT. Donny Yan Property yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi bukanlah bagian dari Direksi ataupun karyawan PT. Donny Yan Property yang telah berganti nama menjadi PT. Citra Amanda Property dan Tergugat I Konvensi tidak mempunyai hak atau wewenang atas 1 (satu) unit ruko yang terletak di Perumahan Rosmani Tazar Residence Jalan Bumi Ayu Raya RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu untuk menjual kepada Tergugat II Konvensi hal tersebut telah melanggar hak subjektif orang lain dalam hal ini Penggugat Konvensi yang bertindak mewakili Direksi PT. Donny Yan Property yang telah berganti nama menjadi PT. Citra Amanda Property . Dengan demikian perbuatan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka petitum angka 2 (dua) yang menyatakan Perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat Konvensi yang menyatakan memerintahkan Tergugat II untuk melakukan pengosongan dan menyerahkan objek sengketa berupa 1 (satu) unit ruko dengan SHGB Nomor : 04887 atas nama PT. Citra Amanda Property yang terletak di Jalan Bumi Ayu Raya, Perumahan Rosmani Tazar Residence, RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu secara sukarela, menurut pendapat Majelis Hakim oleh karena apa yang telah dilakukan Tergugat II Konvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), maka Tergugat II Konvensi harus melakukan pengosongan dan menyerahkan objek sengketa berupa 1 (satu) unit ruko dengan SHGB Nomor : 04887 atas nama PT. Citra Amanda Property yang terletak di Jalan Bumi Ayu Raya, Perumahan Rosmani Tazar Residence, RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu secara sukarela kepada Penggugat Konvensi, dengan demikian petitum angka 3 (tiga) patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai Sita Jaminan atas objek sengketa, menurut pendapat Majelis Hakim, oleh karena selama proses pemeriksaan ini Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan dan Penggugat Konvensi juga tidak bersungguh-sungguh dalam

Hal. 81 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan Sita Jaminannya dan tidak dalam keadaan mendesak, maka petitum angka 4 (empat) tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat Konvensi yang menyatakan menghukum Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya Putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*), menurut pendapat Majelis Hakim berdasarkan dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976 yang menyatakan bahwa tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal Putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila Putusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian, maka terhadap gugatan yang lain dan selebihnya dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan harus dinyatakan ditolak untuk selebihnya;

## B. DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi / Penggugat Reconvensi dalam jawabannya telah mengajukan gugatan Reconvensi terhadap Tergugat Reconvensi / Penggugat Konvensi yang selengkapny telah dimuat dalam gugatan Konvensi;

Menimbang bahwa Penggugat Reconvensi / Tergugat Konvensi mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa istri Penggugat Reconvensi (Emilda Tazar, S.Psi) bersama Ibu Penggugat Reconvensi (Martha Amrin) adalah pendiri sekaligus pemilik perusahaan PT. Donny Yan Property sebagaimana Akta Notaris No. 189 tanggal 28 April 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn
- Bahwa perusahaan PT. Donny Yan Property yang didirikan oleh istri Penggugat Reconvensi Emilda Tazar, S.Psi bersama Ibu Penggugat Reconvensi (Martha Amrin) didirikan dengan modal saham sejumlah 3.000 lembar dengan nilai Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
- Bahwa selama istri Penggugat Reconvensi Emilda Tazar, S.Psi bersama Ibu Penggugat Reconvensi (Martha Amrin) menjalankan kegiatan usaha PT. Donny Yan Property yang juga termasuk dalam prosesnya Penggugat Reconvensi turut membantu sehingga PT. Donny Yan Property telah memiliki beberapa asset;

Hal. 82 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat Rekonvensi dalam membantu istri Penggugat Rekonvensi (Emilda Tazar, S.Psi) sebagai Direktur Utama dalam menjalankan usaha PT. Donny Yan Property sebagian modalnya mendapatkan pinjaman dari Tergugat Rekonvensi, namun seluruh pinjaman tersebut adalah menjadi hutang pribadi Penggugat Rekonvensi beserta istri (Emilda Tazar, S.Psi) meskipun uang pinjaman tersebut Penggugat Rekonvensi jadikan modal untuk membantu istri Penggugat Rekonvensi menjalankan PT. Donny Yan Property dalam membangun ruko dan perumahan. Sehingga perlu Penggugat tekankan Rekonvensi bahwa hutang-hutang Penggugat bersama istri kepada Tergugat Rekonvensi bersama istri tidak ada kaitannya dengan pengalihan perusahaan PT. Donny Yan Property, yang hingga sekarang hutang-hutang tersebut tetap dihitung menjadi hutang Penggugat Rekonvensi beserta istri kepada Tergugat Rekonvensi dan tidak pernah menjadi dasar pengalihan saham perusahaan dari semula milik istri Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi beserta istri;
- Bahwa sebelumnya telah Penggugat Rekonvensi uraikan mengenai kronologis mengapa terjadinya pengalihan saham dan perubahan susunan Direksi PT. Donny Yan Property, dimana pada pokoknya terjadinya pengalihan saham dikarenakan Tergugat Rekonvensi beserta istri yang memaksa masuk kedalam Direksi perusahaan yang Tergugat anggap sebagai jaminan dikarenakan adanya pinjaman uang kepada istri Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 1.439.855.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah) yang istri Penggugat Rekonvensi gunakan untuk melunasi pembelian tanah kepada Bapak Iskandar Ramis pada tanggal 15 April 2021 serta sebagai jaminan hutang Penggugat Rekonvensi bersama istri menyerahkan 10 (sepuluh) Sertifikat yang masing-masing 4 (empat) SHGB berlokasi di Kabupaten Bengkulu Selatan dan 6 (enam) SHGB berlokasi di Bumi Ayu Kota Bengkulu;
- Bahwa kemudian tanah yang Penggugat Rekonvensi bersama istri (Emilda Tazar, S.Psi) beli dari Bapak Iskandar Ramis yang awalnya dari 2 (dua) sertifikat yaitu SHM No. 05986 dan SHM No. 05987 telah istri Penggugat Rekonvensi pecah menjadi 38 (tiga puluh delapan) Sertifikat atas nama PT. Donny Yan Property, dimana oleh karena Penggugat Rekonvensi beserta istri dibawah tekanan hutang kepada Tergugat Rekonvensi beserta istrinya, dimana dirasa Tergugat Rekonvensi bersama istrinya telah melakukan

Hal. 83 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyalahgunaan keadaan (*mibruik van de omstandigheden*) terhadap Penggugat Rekonvensi beserta istri (Emilda Tazar, S.Psi), yang kemudian Tergugat Rekonvensi beserta istri meminta 38 (tiga puluh delapan) sertifikat tersebut turut menjadi jaminan yang diberikan kepada Tergugat Rekonvensi beserta istrinya;

- Bahwa mengenai objek sengketa, transaksi jual beli ruko tersebut dibatalkan dan menjadi catatan hutang Penggugat Rekonvensi dan istri serta sebagai tambahan bahwa objek yang dijadikan sengketa oleh Tergugat tersebut dijual kepada Tergugat II Rekonvensi (Noprizal Agus Sanjaya) tidaklah dilakukan secara melawan hukum dikarenakan transaksi tersebut terjadi disaat istri Penggugat (Emilda Tazar, S.Psi) masih menjadi Direktur Utama di PT. Donny Yan Property;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas dan terang justru Tergugat Rekonvensilah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum mulai dari melakukan perubahan Direksi perusahaan dan pengalihan jumlah saham PT. Donny Yan Property, menguasai seluruh sertifikat yang menjadi asset perusahaan PT. Donny Yan Property hingga dengan secara melawan hukum merubah seluruh asset PT. Donny Yan Property menjadi atas nama PT. Citra Manda Properti;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi sebagaimana dalam gugatan konvensi;

Menimbang bahwa karena gugatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian, maka terhadap gugatan Rekonvensi dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, sebaliknya gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi ditolak untuk seluruhnya, maka Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 132a HIR / Pasal 157 R.Bg, Pasal 1365 KUHPerdara, serta Hukum Acara Perdata, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

Hal. 84 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. DALAM KONVENSI :

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Memerintahkan Tergugat II Konvensi untuk melakukan pengosongan dan menyerahkan objek sengketa berupa 1 (satu) unit ruko dengan SHGB Nomor : 04886 atas nama PT. Citra Amanda Property yang terletak di Jalan Bumi Ayu Raya Perumahan Rosmani Tazar Residence RT. 20 RW. 04 Kelurahan Bumi Ayu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu secara sukarela;
4. Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selain dan selebinya;

## B. DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

## C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga saat ini dihitung sejumlah Rp. 1.320.000,00 (satu juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu, pada hari Rabu tanggal 20 November 2024, oleh kami, Yongki S.H. sebagai Hakim Ketua Riswan Supartawinata, S.H dan Edi Sanjaya Lase, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 4 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Hadepa Zuhli, S.H.,M.H. sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Riswan Supartawinata, S.H.

Yongki S.H.

Hal. 85 dari 86 hal. Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Bgl



Edi Sanjaya Lase, S.H.

Panitera Pengganti

Hadepa Zuhli, S.H., M.H

Rincian Biaya :

• Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
• Biaya ATK / Administrasi	: Rp 50.000,00
• Relas Panggilan	: Rp 180.000,00
• PNB	: Rp 40.000,00
• Pemeriksaan Setempat	: Rp 1.000.000,00
• Redaksi	: Rp 10.000,00
• Materai	: Rp 10.000,00
Jumlah	: Rp 1.320.000,00