



**PUTUSAN**

**Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Ciamis yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara:

**Ir. YAYAN SUGIANTORO, S.T., M.T. , IPM, ASEAN Eng**, bertempat tinggal di Dusun Purwasari, RT.004 RW.008 Desa Parigi, Kecamatan Parigi Kabupaten Pangandaran. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DIDIK PUGUH INDARTO, S.H., M.H.,** Advokat pada Kantor Hukum PUGUH & PARTNERS yang berkantor di Jalan Raya Cijulang Km. 10 Dusun Budiasih, Desa Cibenda Kecamatan Parigi, Kabupaten Pangandaran, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 13 November 2023 dengan Nomor 163/SK/2023/PN Cms;; Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi**;

**Lawan**

- 1. Sdr. ANDRI PRASETYA R, S.H., dalam jabatannya sebagai Direktur PT. Estetika Griya Propertindo (yang berkedudukan di Pangandaran)**, beralamat di Jalan Bank No.17, RT.004 RW.004, Desa/Kel. Paminggir, Kec. Garut Kota, Kab. Garut. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **KELLY KALIMANTANA BP, SH, MH., Dan DIAN HERDIAN, SH.,** Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di **Kalimantana Legaltech** beralamat di Taman Cibaduyut Indah F26 Kabupaten Bandung 40239, berdasarkan surat Kuasa tanggal 14 Desember 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 25 Januari 2024, Nomor: 23/SK/2024/PN Cms, disebut **Tergugat I Konvensi/Tergugat II Rekonvensi**;
- 2. Sdr. REDI RIDAYADI, dalam jabatannya sebagai Komisaris PT. Estetika Griya Propertindo (yang berkedudukan di Pangandaran)**, beralamat di Perum GALAXI Jalan Bulan 1 No.20, RT.001 RW.010, Desa/Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **KELLY KALIMANTANA BP, SH, MH., Dan DIAN HERDIAN, SH.,** Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di **Kalimantana Legaltech** beralamat di Taman Cibaduyut Indah F26 Kabupaten Bandung 40239, berdasarkan surat Kuasa tanggal 14 Desember 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 25 Januari 2024, Nomor: 24/SK/2024/PN Cms, disebut **Tergugat II Konvensi/Tergugat III Rekonvensi**;

*Halaman 1 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Kepala BTN KC Tasikmalaya**, berkantor di Jalan Sutisna Senjaya No.101 Kota Tasik; disebut **Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat IV Rekonvensi**;
4. **Sdr. SULYANATI, S.H., M.Si, M.Kn**, Notaris di Pangandaran, berkantor di Jalan Raya Cijulang Km.1, Desa Pananjung, Kec. Pangandaran, Kab. Pangandaran. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AI GIWANG SARI NURANI, S.H.**, advokat/pengacara/konsultan hukum pada Kantor Hukum AI GIWANG SARI NURANI, S.H. & REKAN yang beralamat di Jalan Raya Parigi Nomor 469 Kecamatan Parigi Kabupaten Pangandaran. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 28 November 2023, Nomor: 184/SK/2023/PN Cms, disebut **Turut Tergugat II Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Tergugat V Rekonvensi**;
5. **Sdr. WAHYU ISMAIL**, beralamat di Dusun Ciokong RT.03 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat III Konvensi**;
6. **Sdr. BUDI GUNAWAN**, beralamat di Jl. Raya Pasar Minggu RT.011 RW.05, Kel. Pejaten Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan; disebut **Turut Tergugat IV Konvensi**;
7. **Sdr. DARSIH (ahliwaris EMIN)**, beralamat di Dusun Ciokong RT.03 RW.02, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat V Konvensi**;
8. **Sdr. TATA (ahliwaris AEP SAEPUDIN)**, beralamat di Dusun Ciokong RT.03 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat VI Konvensi**;
9. **Sdr. PARTIYEM (ahliwaris JAMIN PARMO)**, beralamat di Dusun Ciokong RT.04 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat VII Konvensi**;
10. **Sdr. UN DAN SUHARA**, beralamat di Dusun Ciokong RT.02 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat VIII Konvensi**;
11. **Sdr. SANRUSDI**, beralamat di Dusun Ciokong RT.03 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat IX Konvensi**;
12. **Sdr. JAMUN**, beralamat di Dusun Ciokong RT.03 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MAMA N SUTARMAN, S.H., BENNY PURNAMA, S.H. dan IQBAL MAULANA CANDRA PRATAMA, S.H.** Advokat/Penasihat Hukum pada **Kantor Hukum Maman Sutarmam, S.H. & Rekan** yang berkantor di Jalan Ir.H. Djuanda No. 274 Ciamis. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2023,

Halaman 2 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 12 Desember 2023, Nomor: 191/SK/2023/PN Cms, disebut **Turut Tergugat X Konvensi/Penggugat II Rekonvensi**;

13. **Sdr. DADANG (ahliwaris KURI)**, beralamat di Dusun Ciokong RT.02 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XI Konvensi**;
14. **Sdr. CEMING**, beralamat di Dusun Ciokong RT.01 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XII Konvensi**;
15. **Sdr. JUNIS**, beralamat di Dusun Ciokong RT.02 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XIII Konvensi**;
16. **Sdr. SAPINAH**, beralamat di Dusun Ciokong RT.05 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XIV Konvensi**;
17. **Sdr. IKUN MUJAHIDIN**, beralamat di Dusun Ciokong RT.01 RW.02, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XV Konvensi**;
18. **Sdr. YUDI (ahliwaris HASIM)**, beralamat di Dusun Ciokong RT.02 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XVI Konvensi**;
19. **Sdr. TURMIN**, beralamat di Dusun Ciokong RT.01 RW.02, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XVII Konvensi**;
20. **Sdr. ARNADI**, beralamat di Dusun Ciokong RT.03 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XVIII**;
21. **Sdr. KASMINI**, beralamat di Dusun Ciokong RT.03 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XIX Konvensi**;
22. **Sdr. WARSIH (ahliwaris WASIH)**, beralamat di Dusun Ciokong RT.01 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XX Konvensi**;
23. **Sdr. IAH SARIAH**, beralamat di Dusun Ciokong RT.01 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XXI Konvensi**;
24. **Sdr. SUTINI**, beralamat di Dusun Ciokong RT.04 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XXII Konvensi**;
25. **Sdr. SALAMAH**, beralamat di Dusun Ciokong RT.03 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XXIII Konvensi**;
26. **Sdr. JENAL (ahliwaris JAUN)**, beralamat di Dusun Ciokong RT.04 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MAMAN SUTARMAN, S.H., BENNY PURNAMA, S.H. dan IQBAL MAULANA CANDRA PRATAMA, S.H.** Advokat/Penasihat Hukum pada

Halaman 3 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Kantor Hukum Maman Sutarman, S.H. & Rekan** yang berkantor di Jalan Ir.H. Djuanda No. 274 Ciamis. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 12 Desember 2023, Nomor: 191/SK/2023/PN Cms disebut **Turut Tergugat XXIV Konvensi**;

**27. Sdr. PIAN (ahliwaris HASAN)**, beralamat di Dusun Cipari RT.03 RW.01, Desa Sukaresik, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran; disebut **Turut Tergugat XXV Konvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Pelawan dalam surat Perlawanan tanggal 13 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 13 November 2023 dengan Nomor Register Perkara 26/Pdt.G/2023/PN Cms telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa semula hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dan/atau Tergugat II adalah take over atau jual beli saham PT. Estetika Griya Propertindo sebagaimana tercantum dalam Akte Kesepakatan Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 9 ; yang dikuatkan dengan Akte Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 12 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II; dan didukung juga dengan adanya Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 26 Juni 2019;
2. Bahwa jual beli saham tersebut pada poin 1 diatas dilakukan atas persetujuan dari Turut Tergugat I dan/atau sepengetahuan perwakilan dari pemilik lahan yakni Turut Tergugat III s.d. Turut Tergugat XXV sehingga perbuatan takeover atau jual beli saham PT. Estetika Griya Propertindo harus dinyatakan sah dan mengikat hukum;
3. Bahwa sebelumnya PT. Estetika Griya Propertindo telah menerima Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi (KYG) dan KPL dari Turut Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Surat Turut Tergugat I tertanggal 09 April 2018 Nomor: 17/TSM/CSMU/SP2K/IV/2018, kurang lebih sebesar Rp23.080.000.000,- (dua puluh tiga milyar delapan puluh juta rupiah);
4. Bahwa pada saat penandatanganan jual beli saham tersebut pada poin 1 diatas, disepakati bahwasanya sejak hari diperjualbelikan saham tersebut maka segala hak atas saham-saham tersebut beralih dari Penggugat kepada Tergugat I

Halaman 4 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan/atau Tergugat II sedemikian rupa sehingga segala keuntungan yang didapat dan kerugian yang diderita serta pajak dan kewajiban lainnya mengenai PT. Estetika Griya Propertindo itu menjadi tanggungan Tergugat I dan/atau Tergugat II;
5. Bahwa nilai take over saham PT. Estetika Griya Propertindo tersebut pada poin 1 diatas adalah sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
  6. Bahwa kewajiban lain yang disepakati yakni Tergugat I dan/atau Tergugat II akan segera melunasi harga tanah Ciokong yang akan didirikan Perumahan Grand Estetika Ciokong kepada para pemilik lahan yakni Turut Tergugat III s/d Turut Tergugat XXV sebagaimana dimaksud dalam Akte Pelepasan Hak No. 46, 40, 54, 45, 50, 51, 59, 52, 47, 41, 42, 49, 27, 28, 30, 29, 53, 39, 55, 44, 48, dan 43 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II dan/atau Cover Note Notaris No. 57, 61, 58, dan 60 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
  7. Bahwa kesanggupan Tergugat I dan/atau Tergugat II tentang pelunasan harga tanah Ciokong tersebut telah disampaikannya dalam pertemuan di kantor Turut Tergugat I yang dihadiri oleh Penggugat dan perwakilan pemilik lahan Ciokong;
  8. Bahwa Tergugat I dan/atau Tergugat II telah membayar sebagian nilai take over saham PT. Estetika Griya Propertindo kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan sisanya sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dijanjikan akan dibayar oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II kepada Penggugat paling lambat pada bulan Juli 2020;
  9. Bahwa awal tahun 2020 terjadi pandemi Covid 19 namun Penggugat tetap mencoba berkomunikasi dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II akan tetapi Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak juga memenuhi janjinya untuk melunasi uang sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat tersebut;
  10. Bahwa pada tanggal 02 Agustus 2023 Penggugat telah mengirimkan surat permohonan kepada Turut Tergugat I perihal Permohonan Pengambilalihan Kembali proyek PT. Estetika Griya Propertindo;
  11. Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut kemudian Turut Tergugat I menanggapi dengan mengirimkan surat tanggal 23 Agustus 2023 perihal Undangan Pembahasan Proyek Perumahan Estetika; di mana pertemuan akan dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 25 Agustus 2023 di kantor Turut Tergugat I;
  12. Bahwa pada pertemuan tanggal 25 Agustus 2023 itu, Tergugat I berjanji akan melunasi segala kewajibannya kepada Penggugat dan/atau kepada pemilik lahan Ciokong dalam waktu paling lama dua bulan atau tanggal 25 Oktober 2023;
  13. Bahwa akan tetapi sampai gugatan ini diajukan ternyata Tergugat I dan/atau Tergugat II tanpa alasan yang sah:

Halaman 5 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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) belum membayar sisa nilai take over saham PT. Estetika Griya Propertindo sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat;
- b) belum melakukan pelunasan harga tanah Ciokong sekitar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) kepada pemilik lahan;
14. Bahwa Penggugat berusaha berkomunikasi via handphone atau WA bahkan telah mengirimkan Somasi tertanggal 26 Oktober 2023 kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II akan tetapi tidak mendapat respon yang memadai;
15. Bahwa perbuatan Tergugat I dan/atau Tergugat II yang belum membayar sisa nilai take over sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat dan/atau yang belum membayar pelunasan harga tanah Ciokong sekitar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) kepada para pemilik lahan Ciokong tersebut merupakan Wanprestasi;
16. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan/atau Tergugat II layak dihukum untuk memenuhi semua kesanggupan dan/atau kewajibannya baik kepada Penggugat dan/atau kepada para pemilik lahan Ciokong tersebut;
17. Bahwa untuk menjamin Gugatan Penggugat ini tidak sia-sia maka Penggugat memohon agar diletakkan Sita Jaminan terhadap:
  - a) Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Bank No.17, RT.004 RW.004, Desa/Kel. Paminggir, Kec. Garut Kota, Kab. Garut, setempat dikenal sebagai Cafe Saeungapna; tercatat atas nama ANDRI PRASETYA R, S.H. (Tergugat I); dan/atau
  - b) Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Perum GALAXI Jalan Bulan 1 No.20, RT.001 RW.010, Desa/Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi; tercatat atas nama REDI RIDAYADI (Tergugat II);

Berdasarkan dalil-dalil Gugatan yang sudah dikemukakan oleh Penggugat tersebut di atas, maka dengan ini izinkan Penggugat mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Ciamis qq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk sudi kiranya memeriksa, mengadili serta memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima atau mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat hukum take over atau jual beli saham PT. Estetika Griya Propertindo sebagaimana tercantum dalam Akte Kesepakatan Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 9 ; yang dikuatkan dengan Akte Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 12 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II; dan didukung juga

Halaman 6 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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 adanya Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 26 Juni 2019 ;

3. Menyatakan sah dan berharga:
  - a) Akte Kesepakatan Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 9;
  - b) Akte Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 12;
  - c) Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 26 Juni 2019;
  - d) Akte-akte Pelepasan Hak No.46, 40, 54, 45, 50, 51, 59, 52, 47, 41, 42, 49, 27, 28, 30, 29, 53, 39, 55, 44, 48, dan 43 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II;
  - e) Cover Note Notaris No.57, 61, 58, dan 60 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
  - f) Surat Turut Tergugat I tertanggal 09 April 2018 Nomor: 17/TSM/CSMU/SP2K/IV/2018;
4. Menyatakan Tergugat I dan/atau Tergugat II telah melakukan wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk membayar:
  - a) sisa nilai take over saham PT. Estetika Griya Propertindo sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat;
  - b) pelunasan harga tanah Ciokong sekitar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) kepada pemilik lahan Ciokong;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap:
  - a) Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Bank No.17, RT.004 RW.004, Desa/Kel. Paminggir, Kec. Garut Kota, Kab. Garut, setempat dikenal sebagai Cafe Saeungapna; tercatat atas nama ANDRI PRASETYA R, S.H. (Tergugat I); dan/atau
  - b) Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Perum GALAXI Jalan Bulan 1 No.20, RT.001 RW.010, Desa/Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi; tercatat atas nama REDI RIDAYADI (Tergugat II);

7. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

ATAU, *Ex aequo et bono*.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat X dan Turut Tergugat XXIV masing hadir menghadap kuasanya. Sedangkan untuk Turut Tergugat I, Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat IX dan Turut Tergugat XI sampai dengan Turut Tergugat XXIII serta Turut Tergugat XXV tidak hadir ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak

Halaman 7 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

ternyata bahwa tidak datangnya tersebut disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat IX dan Turut Tergugat XI sampai dengan Turut Tergugat XXV tersebut;

Menimbang bahwa 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 dan Perma Nomor 3 tahun 2022 Tentang Mediasi Di Pengadilan Secara Elektronik dengan menunjuk Sdr. SULUH PARDAMAIAN, SH.,MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Ciamis sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat X dan Turut Tergugat XXIV Konvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat X dan Turut Tergugat XXIV Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat konvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat konvensi tersebut, **Tergugat I dan Tergugat II konvensi** secara bersama-sama telah memberikan jawaban sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

Sebelum menjawab Pokok Perkara, Tergugat I dan Tergugat II bermaksud mengajukan keberatan-keberatan atas Gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

### 1. Gugatan Error in Persona;

- Dalam Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat bahwa **Tergugat I** bertindak **dalam jabatannya sebagai Direktur** (PT. Estetika Griya Propetindo) dan **Tergugat II** bertindak **dalam jabatannya sebagai Komisaris**, sehingga Subjek Hukum Tergugat I sebagaimana dimaksud Penggugat adalah posisi Tergugat I sebagai Organ Perseroan Terbatas dalam hal ini bertindak sebagai Direktur Perusahaan dan posisi Tergugat II sebagaimana dimaksud Penggugat adalah posisi Tergugat II sebagai Organ Perseroan Terbatas dalam hal ini bertindak sebagai Komisaris Perusahaan, sangat bertolak belakang dengan apa yang disampaikan dalam gugatannya Penggugat, bahwa Gugatan kepada Tergugat I dialamatkan ke alamat Rumah Tergugat I dan Tergugat II bukan ke alamat

Halaman 8 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perseroan Terbatas, serta Penggugat mengajukan Sita terhadap Rumah dengan alamat tersebut yang mana Rumah tersebut tidak ada kaitannya dengan Perseroan Terbatas yang dimaksud dalam Gugatan.

Dengan itu jelaslah Penggugat telah Salah Sasaran Pihak dalam mengajukan Gugatannya. Sebagaimana diatur Tanggung Jawab Direktur dalam Pasal 92 ayat (1) UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan bahwa mengenai tanggung jawab Direksi disebutkan: *"Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan"*.

- Bahwa khusus Jawaban dari Tergugat II sebagai Komisaris (Organ Badan Hukum) yang menjalankan Kewajibannya sebagai Komisaris dalam Perusahaan/Badan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 114 Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseoran Terbatas yaitu : *"tugas komisaris adalah mengawasi kegiatan perusahaan, bertanggung jawab atas kerugian perusahaan atas kelalaiannya, dan juga memberikan nasihat kepada direksi atau pimpinan perusahaan"* Dengan itu Komisaris (Tergugat II) hanya mempunyai kewajiban memberikan Nasihat kepada Tergugat I atau Pimpinan Perusahaan dan menyerahkan kewenangan Operasional Perusahaan kepada Tergugat I sebagi Direktur, atas hal tersebut **dimohon agar Majelis Hakim memutus bahwa Tergugat II sebagai Komisaris tidak dimasukkan ke dalam Pihak karena secara hukum telah memberikan wewenang Perusahaannya kepada Tergugat I sebagai Direktur.**
- **Penggugat Salah Sasaran Pihak** yang digugat, yang merupakan bentuk lain dari *error in persona* karena orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*). sebagaimana dikutip dari buku karangan: M. Yahya Harahap dalam buku: Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, *bahwa ada pengklasifikasikan error in persona menjadi beberapa istilah yang salah satunya adalah Penggugat Salah Sasaran Pihak*. Salah sasaran tersebut adalah yang Penggugat buat adalah berupa: dimana Tergugat I seharusnya Perseroan Terbatas yang beralamat di Perusahaan (PT.Eстетika Griya Propetindo), akan **tetapi yang ditarik sebagai Tergugat I adalah personal Direksi** dengan meng-alamatkan Gugatannya ke Alamat/Domisili Pribadi Direksi (Garut) **dan Tergugat II yang adalah personal Komisaris** dengan meng-alamatkan Gugatannya ke Alamat/Domisili Pribadi Komisaris (Bekasi), bukannya ke Alamat Kantor Perusahaan Terbatas tersebut berdomisili (Pangandaran/saat ini sedang dilakukan pemindahan Domisili ke Garut).

Dikarenakan Gugatan Cacat Formil berupa Error in Persona maka kami memohon

Halaman 9 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

## 2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Bahwa Pihak hubungan Hukum Take Over Perusahaan sebagaimana Posita Nomor 1 Gugatan bermula pada Kerjasama Developer dan Kontraktor melalui **Perjanjian Kerjasama Pemborongan** sebagaimana Akta Nomor 14, yang dibuat dihadapan Notaris Ismi Maulia S.H., M.Kn. tertanggal 18 Desember 2018 antara Sdr. Muhamad Syam Firman, selanjutnya disebut sebagai **Sdr. Syam** dengan Penggugat. Dimana Penggugat sangat tahu dan faham betul bahwa Penggugat berhubungan bisnis Perumahan semua Transaksi adalah dengan Sdr. Sam dan secara prosedur dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam menjalankan pekerjaan Pemborongan tersebut Penggugat banyak melakukan Wanprestasi dan perkataan bohong kepada Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II sehingga terjadilah take Over Perusahaan PT. Estetika Griya Propentido oleh Sdr. Muhamad Syam Firman (Syam) dengan skema menggunakan nama Tergugat I menjadi Direktur dan Tergugat II menjadi Komisaris, dengan cara membayar hutang-hutang Penggugat dan Biaya-biaya Take Over, selain itu dalam Take Over tersebut terhitung juga kewajiban-kewajiban Penggugat ketika masih bertindak sebagai Developer kepada Kontraktor (Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II) yang kemudian melakukan Take Over terhadap Perusahaan tersebut.

Maka dikarenakan pihak-pihak dalam gugatan *a-quo* tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan *a-quo* mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* karena tidak menarik Sdr. Syam secara Pribadi, dengan itu sesungguhnya bukan hanya para Tergugat I dan Tergugat II saja sebagaimana yang terlibat dalam masalah sebagaimana Gugatan Penggugat register No. 26/PDT/G/2023/PN.Ciamis, akan tetapi **masih ada pihak-pihak lainnya yang juga merupakan Pihak yang terlibat secara langsung dalam Bisnis Properti yang dijalankan oleh Penggugat, dan Tergugat I dan Tergugat II yaitu Sdr. Syam.**

Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) artinya gugatan mengandung error in persona dimana pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.

Dikarenakan Gugatan Cacat Formil berupa *Error in Persona* maka kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

## 3. Gugatan Penggugat Kabur;

Halaman 10 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perkara ini adalah permasalahan mengenai *Take Over* Badan Hukum yang dahulunya milik Penggugat dibeli dari uang Perjanjian Kerjasama Pembrongan sebagaimana Akta Nomor 14, yang dibuat dihadapan Notaris Ismi Maulia S.H., M.Kn. tertanggal 18 Desember 2018 antara Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat.

Bahwa Pembrong (Sdr. Syam) membeli Badan Hukum Penggugat dengan memasukkan nama Dua orang Rekannya yang satu bertindak sebagai Direktur (Tergugat I), yang satunya lagi menjadi Komisaris (Tergugat II)

- Subjek Hukum pembelian Saham Perusahaan atau *Take Over* Perusahaan adalah antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai Subjek Hukum Pribadi dengan Penggugat yang juga bertindak sebagai Subjek Hukum Pribadi.
- Bahwa Penggugat dalam gugatan tidak jelas memposisikan Tergugat I dan Tergugat II dengan menempatkannya sebagai Subjek Hukum Pribadi atau sebagai Subjek Hukum Badan Hukum.
- Bahwa Penggugat memberikan Titel Pada Gugatannya Sebagai Gugatan **Wanprestasi** yang berarti gugatan yang didasarkan pada suatu Perjanjian yang subjek Hukumnya hanya yang tercantum dalam Perjanjian, akan tetapi dalam **Gugatannya Penggugat melibatkan Pihak yang tidak ada dalam Perjanjian**. Hal tersebut adalah inkonsisten Penggugat Menentukan Titel Gugatannya sehingga menunjukkan, bahwa Gugatan Penggugat Kabur/tidak jelas.

Dikarenakan **Gugatan Cacat Formil berupa Gugat Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**, maka kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

#### 4. **Gugatan/perkara yang bersamaan dengan proses Pidana;**

Sebelum Gugatan Penggugat No No. 26/PDT.G/2023/PN.Ciamis diajukan ke Pengadilan Negeri Kelas IB Ciamis, Penggugat sedang dalam Proses Laporan oleh salah satu Turut Tergugat di Kepolisian Republik Indonesia terhadap Penipuan Jual Beli Tanah

Bahwa maksud tujuan Gugatan tersebut dibuat adalah untuk memberhentikan Proses Pidana yang sedang berjalan, dengan itu Tergugat mohon pertimbangan dari Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini menyakan gugatan ditolak karena berdasarkan Itikad Tidak Baik untuk menhidarkan diri dari jeratan Pasal Pidana.

Berdasarkan dalil-dalil serta alasan hukum yang terurai dalam eksepsi tersebut di atas, maka sudah sepatutnya kami memohon kepada yang mulia Ketua/Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA.**

Halaman 11 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I menolak tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui dengan tegas dalam jawaban pada bagian Pokok Perkara ini, serta mohon apa yang tertuang dalam bagian Eksepsi dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini.

1. Selanjutnya perlu Tergugat I dan Tergugat II tegaskan, kronologi *Take Over* Perusahaan tersebut agar Perkara ini menjadi terang:

- a. Bahwa Penggugat adalah Direktur PT. Estika Griya Propertindo sejak Tahun 2015 sampai dengan Juli Tahun 2019.
- b. Bahwa Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II adalah Kontraktor yang menjalankan proyek perumahan milik PT. Estika Griya Propertindo sejak Desember Tahun 2018 sampai dengan sekarang.
- c. Bahwa sebagai Developer, Penggugat mempunyai masalah keuangan di dalam menjalankan Proyek Propertinya, lalu kemudian Sdr. Syam, Tergugat I, dan Tergugat II sebagai Kontraktor membantu dengan melakukan *Take Over* Perusahaan milik Penggugat (PT. Estika Griya Propertindo);
- d. Bahwa Tergugat I adalah Direktur PT. Estika Griya Propertindo sejak Juli Tahun 2019 sampai dengan sekarang dan Tergugat II adalah Komisaris sejak Juli Tahun 2019 sampai dengan sekarang (sejak *Take Over*);
- e. Bahwa seluruh Perikatan diatas adalah satu kesatuan dalam menjalankan Proyek Perumahan antara Penggugat dengan Sdr. Syam, Tergugat I, dan Tergugat II.

2. Perjanjian hanya berlangsung karena Itikad Baik .

Berdasarkan alasan tersebut, maka terdapat potensi Itikad Tidak Baik dari Penggugat yaitu:

- a. Hak Sdr. Sam, Tergugat I dan Tergugat II setelah *Take Over* masih diambil oleh Penggugat;
- b. Kewajiban berupa Hutang Penggugat sebelum terjadi *Take Over* keseluruhannya dibebankan kepada Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II;
- c. Bahwa sebagaimana Poin 3 Posita halaman 3 Gugatan Penggugat, dimana Penggugat telah menerima Kredit Konstruksi (KYG) sebesar kurang lebih Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) dan Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar kurang lebih dari Rp 1.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Bank (Turut Tergugat I), akan tetapi dana Pembangunan Rumah untuk Proyek tetap dikeluarkan oleh Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II, walaupun kemungkinan dana tersebut terpakai Sebagian untuk pengurusan Izin Perumahan dan Pembuatan SHGB Lahan Ciokong (Sebagian pemilik lahan telah menerima

Halaman 12 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

pembayaran) akan tetapi masih bersisa banyak dan tidak dipergunakan sebagaimana peruntukannya atau dibayarkan kepada Pelimik Lahan.

### 3. Menanggapi Poin 4 halaman 4 Gugatan Penggugat;

Dalam melakukan Take Over Perusahaan/Badan Hukum para pihak dapat bersepakat melakukan pembagian harta Perusahaan, setelah masing-masing menyadari bagiannya, dengan itu apabila Poin 4 halaman 4 Gugatan Penggugat tersebut dirinci maka terlihat jelas hal-hal berikut:

- a. *Segala Hak dan Saham-saham tersebut beralih dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II yang secara materiil adalah Saham Sdr.Syam. karena **Penggugat tahu dan faham betul yang melakukan transaksi adalah antara Penggugat dengan Sdr. Syam.***

Bahwa Harga Take Over yang disepakati adalah sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah) dibayar oleh Sdr. Syam kepada Penggugat adalah dengan Rincian sebagai berikut :

#### Perhitungan Hutang Take Over

##### HUTANG

Kesepakatan Take Over	1,500,000,000
<b>Total</b>	<b>1,500,000,000</b>

##### PEMBAYARAN

1) Pembayaran Langsung ke Rekening Penggugat	510,000,000
2) Bayar Hutang Yayan ke Pihak Ketiga	127,500,000
3) Asset Perumahan yang diambil Penggugat	135,000,000
4) Hutang yang terjadi sebelum take over (masih belum terbayar)	827,000,000
5) Kewajiban Pengugat yang belum dilaksanakan kepada Konsumen	22,500,000

**Total 1,622,000,000**

##### KEKURANGAN (KELEBIHAN)

**-122,000,000**

Bahwa Terhadap Take Over sebagaimana dimaksud oleh Penggugat belum dibayar oleh Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II setelah dihitung dengan perhitungan Uang yang diterima oleh Penggugat setelah take over maka terjadi kelebihan bayar dari Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II sebesar - Rp 122.000.000,-, dima kelebihan tersebut Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II perhitungkan sebagai kewajiban Penggugat untuk dibayarkan kepada Pemilik Lahan sebagaimana huruf e pada poin ini;

- b. *Segala Keuntungan;*

Bahwa Tergugat I akan membuktikan bahwa Penggugat masih mengambil keuntungan Proyek setelah terjadinya Take Over yang perbuatan tersebut adalah merupakan Wanprestasi dari Perjanjian yang telah disepakati;

Halaman 13 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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)





c. Kerugian:

Kerugian Penggugat sebelum Perusahaan nya diambil alih, tetap dibebani terhadap Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II, seperti contohnya perbaikan beberapa Rumah yang retak karena pergerakan tanah telah diperbaiki oleh Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II;

d. Pajak

Bahwa segala Pajak dan Hutang kepada Bank telah Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II Lunasi sehingga Proyek sebenarnya dapat berjalan lagi asalkan seluruh surat Pendukung Asli yang berhubungan dengan Proyek yang di jalankan oleh PT. Estetika Griya Propentindo dapat berjalan lancar;

*Untuk itu kami mohon Yang Mulia Majelis yang memeriksa Perkara ini memerintahkan Penggugat untuk menyerahkan seluruh berkas-berkas yang berhubungan dengan Proyek agar Kewajiban membayar Lahan sebagaibana huruf e Poin ini dapat terpenuhi.*

e. Dan Kewajiban lainnya;

**Bahwa atas dasar itikad Baik maka Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II berniat menyelesaikan permasalahan** Jual Beli Tanah yang belum selesai sebagaimana Posita 13 halaman 5 Penggugat, dengan itu Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II mempunyai kapasitas membayar sisa dari harga keseluruhan lahan perumahan di Ciokong dengan cara dicicil dengan hitungan diambil dari 20% setiap unit Rumah terjual dan hal lain yang dapat membayar tanpa harus terjual unit rumah.

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak akan Menanggapi Poin 6,s/d16 halaman 4 dan 5 Gugatan Penggugat, karena keseluruhannya telah dijelaskan dalam Jawaban Tergugat I dan Tergugat II diatas;

5. Bahwa **Penggugat telah melakukan Wanprestasi** terlebih dahulu dengan melakukan pemindahtanganan 2 (dua) Unit Rumah kepada Pihak Lain setelah Take Over terjadi, serta tidak memberi tahukan kepada Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II bahwa Unit Rumah tersebut telah dialihtangankan pada Pada Pihak Lain. Yang Terlebih Dahulu. Bahwa Pihak yang melakuakn Wanprestasi, Tidak dapat Menuntut Pihak Lain agar Tidak Ingkar Janji, Baik Perdata maupun Pidana. Ketika salah satu pihak justru terlebih dahulu melakukan wanprestasi terlebih dahulu terhadap apa yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian, maka pihak yang terlebih dahulu melanggar tersebut tidak dapat menuntut pihak lain, karena dilandasi adanya kejadian ingkar janji yang dilakukan oleh pihak pertama melakukan wanprestasi, sehingga karenanya tiada kewajiban moril bagi pihak kedua yang dianggap melakukan Wanprestasi untuk tetap menjalankan perjanjian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diingkari oleh pihak yang terlebih dahulu melakukan wanprestasi ("asas resiprositas" dalam hukum perdata);

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak tegas Posita Poin 17 halaman 5 Gugatan Penggugat, karena Objek Sita tidak berkompeten terhadap masalah Perseroan juga tidak juga Kompeten secara Administratif. Dengan itu kami mohon Majelis Hakim memutuskan bahwa Sita Jaminan yang diajukan Penggugat agar ditolak;

Berdasarkan pada apa yang terurai dalam jawaban ini, maka Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memutuskan sebagai berikut:

## DALAM EKSESPSI

1. Meneriama Eksespi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan para Penggugat ditolak atau tidak dapat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Bahwa Take Over yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah lunas;
3. Menghukum Penggugat untuk menyerahkan seluruh berkas yang berkaitan Proyek atas Take Over Perusahaan kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II;
4. Menolak permohonan Sita jaminan Penggugat;
5. Bahwa Terhadap Take Over sebagaimana dimaksud oleh Penggugat telah terhitung, dimana kelebihan bayar Rp 122.000.000,- tersebut diperhitungkan sebagai kewajiban Penggugat untuk dibayarkan sebagai Hutang PT. Estetika Griya Propentindo kepada Pihak Ketiga;
6. Menetapkan Bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan memenuhi pembayaran sisa dari harga keseluruhan lahan perumahan di Ciokong dengan cara dicicil dengan hitungan diambil dari 20% setiap unit Rumah terjual.
7. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat konvensi tersebut, **Turut Tergugat II konvensi** telah memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

## DALAM JAWABAN:

1. Bahwa setelah kami mempelajari isi gugatan, turut tergugat II menyatakan bahwa benar akta-akta yang disebutkan dalam gugatan dibuat di kantor klien kami yakni,

Halaman 15 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantor Notaris/PPAT Sulyanati S.H., M.Si., M.Kn, yang beralamat di Jl. Cijulang No. 436 Pananjung – Pangandaran; dan

2. Bahwa penggugat, tergugat I, dan tergugat II bersama-sama datang ke kantor turut tergugat II untuk membuat akta sebagai berikut:
  - a. Akta Kesepakatan, tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 9;
  - b. Akta Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo, tanggal 04 Juli 2019, Nomor: 12;
  - c. Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Estetika Griya Propertindo, tanggal 26 Juni 2019;
  - d. Akta-akta Pelepasan Hak No. 46, 40, 54, 45, 50, 51, 59, 52, 47, 41, 42, 49, 27, 28, 30, 29, 53, 39, 55, 44, dan 43 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II; dan
  - e. Cover Note Notaris No. 57, 61, 58, dan 60 yang dibuat oleh Turut Tergugat II.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat II membenarkan dalam dalil gugatan sudah terjadi *Take Over* antara Tergugat I dan Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Kesepakatan tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 9, yang dikuatkan dengan Akta Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo, tanggal 04 Juli 2019, Nomor: 12;
2. Bahwa benar telah dibuat Akta Pelepasan Hak No. 6, 40, 54, 45, 50, 51, 59, 52, 47, 41, 42, 49, 27, 28, 30, 29, 53, 39, 55, 44, dan 43 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II; dan
3. Bahwa pada saat penandatanganan akta-akta Pelepasan Hak tersebut di atas dihadiri dan di tandatangani oleh para pemilik lahan yakni: Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat XXV.

## DALAM REKONVENSİ:

1. Bahwa Penggugat masih memiliki tunggakan hutang kepada Turut Tergugat II, yakni Dana talang Pembayaran Tanah kepada Turut Tergugat XXV dengan nilai sebesar Rp300.000.000. (tiga ratus juta rupiah); dan
2. Bahwa Penggugat masih memiliki tunggakan hutang pembayaran pembuatan akta-akta dan proses Pelepasan Hak serta biaya biaya akad kredit sebesar Rp300.000.000. (tiga ratus juta rupiah).

## DALAM REKONVENSİ:

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Rekonvensi Pengugat dR/Turut Tergugat II dK;
2. Menghukum Tergugat dR/Penggugat dK untuk membayar hutang kepada Turut Tergugat II dK/Penggugat dR; dan

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis berpendapat lain mohon Putusan yang Seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 16 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat konvensi tersebut, **Turut Tergugat X konvensi** telah memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

## I. DALAM KONVENSI

1. Bahwa, Turut Tergugat X menolak semua dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat X;
2. Bahwa, sekitar tahun 2015 Turut Tergugat X kedatangan beberapa orang yang menanyakan apakah kebun milik Turut Tergugat X akan dijual;
3. Bahwa, sekitar tahun 2016 – 2017 sepakat tanah Turut Tergugat X dijual;
4. Bahwa, pada sekitar bulan April 2018 Turut Tergugat X dan semua pemilik lahan lainnya dikumpulkan di kantor Turut Tergugat II lalu semuanya diminta tanda tangan pada kertas kosong dengan dalih untuk pembukaan rekening Bank karena uang pembayaran akan di transfer ke rekening tersebut;
5. Bahwa, setelah Turut Tergugat X menandatangani di kertas kosong, namun pembayaran yang masuk ke rekening hanya sebagian dan sisanya belum dibayarkan sampai sekarang sampai sekarang;
6. Bahwa, pada sekitar bulan April 2018 terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7/Sukaresik sidamulih Pangandaran dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Sukaresik sidamulih Pangandaran berdasarkan Akta Pelepasan Hak yang salah satunya Akta Pelepasan Hak No. 12 Tertanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, senyatanya Turut Tergugat X tidak pernah mendatangi pelepasan hak tersebut;
7. Bahwa, dengan belum dibayarkannya secara lunas maka demikian Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II telah Wanprestasi;
8. Bahwa, dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7/Sukaresik sidamulih Pangandaran dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Sukaresik sidamulih Pangandaran, berdasarkan Akta Pelepasan Hak yang salah satunya Akta Pelepasan Hak No. 12 Tertanggal 05 April 2018 yang tidak ditanda tangani langsung oleh Turut Tergugat X maka demikian Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Bahwa, Turut Tergugat X menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

## II. DALAM REKONVENSI

Adapun Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Dalam Rekonvensi a quo adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, hal-hal yang termuat dalam Bab Konvensi sepanjang masih relevan moho n dianggap dan diberlakukan dalam Rekonvensi serta selanjutnya Tergugat X dala

Halaman 17 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Dalam Rekonvensi, Penggugat D  
alam Konvensi mohon disebut Tergugat I Dalam Rekonvensi, Tergugat I Dalam Ko  
nvensi mohon disebut Tergugat II Dalam Rekonvensi, Tergugat II Dalam Konvensi  
mohon disebut Tergugat III Dalam Rekonvensi, Turut Tergugat I Dalam Konvensi  
mohon disebut Tergugat IV Dalam Rekonvensi, Turut Tergugat II Dalam Konvensi  
mohon disebut Tergugat V Dalam Rekonvensi;

2. Bahwa, sekitar tahun 2015 Turut Tergugat X kedatangan beberapa orang yang menanyakan apakah kebun milik Turut Tergugat X akan dijual dan sekitar tahun 2016 – 2017 sepakat tanah Turut Tergugat dijual, dan sekitar bulan April 2018 Turut Tergugat X dan semua pemilik lahan lainnya dikumpulkan di kantor Tergugat V Dalam Rekonvensi lalu semuanya diminta tanda tangan pada kertas kosong dengan dalih untuk pembukaan rekening Bank karena uang pembayaran akan di transfer ke rekening tersebut;
3. Bahwa, setelah Penggugat Dalam Rekonvensi menandatangani di kertas kosong, namun pembayaran yang masuk ke rekening hanya sebagian dan sisanya belum dibayarkan sampai sekarang;
4. Bahwa, Penggugat Dalam Rekonvensi menginginkan agar dibayar lunas baik dari Tergugat I Dalam Rekonvensi dan atau Tergugat II Dalam Rekonvensi dan atau Tergugat III Dalam Rekonvensi dan atau Tergugat IV Dalam Rekonvensi.

Berdasarkan seluruh alasan-alasan tersebut di atas, mohon sudilah kiranya Majelis s Hakim Pengadilan Negeri Ciamis Kelas 1B Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## I. DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## II. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi (Penggugat DR) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I Dalam Rekonvensi, Tergugat II Dalam Rekonvensi, Tergugat II Dalam Rekonvensi, Tergugat III Dalam Rekonvensi, dan Tergugat IV Dalam Rekonvensi telah Wanprestasi;
3. Menyatakan Tergugat V Dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat I Dalam Rekonvensi dan atau Tergugat II Dalam Rekonvensi dan atau Tergugat III Dalam Rekonvensi dan atau Tergugat IV Dalam Rekonvensi melunasi kewajibannya atas pembayaran tanah terhadap Penggugat Dalam rekonvensi;

## III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 18 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

### 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

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat I Dalam Rekonvensi membayar biaya perkara;

## Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, Tergugat I, Tergugat II Konvensi/Tergugat II dan Tergugat III Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat X Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah mengajukan duplik, selanjutnya replik dan duplik dalam gugatan Konvensi serta replik dan duplik dalam Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Bukti : Akte Kesepakatan Nomor 9, Tanggal 04 Juli 2019, diberi tanda P-1;
2. Bukti : Akte Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo Nomor 12, tanggal 04 Juli 2019, diberi tanda P-2;
3. Bukti : Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. ESTETIKA Griya Propertindo Tgl 26 Juni 2019, diberi tanda P-3;
4. Bukti : Akte Pernyataan dan Jaminan Nomor 64, tanggal 22 Januari 2018, diberi tanda P-4;
5. Bukti : Fotocopy Akte Pelepasan Hak Nomor 46, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-5;
6. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 40, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-6;
7. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 54, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-7;
8. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 45, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-8;
9. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 50, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-9;
10. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 51, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-10;
11. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 52, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-11;
12. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 47, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-12;
13. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 41, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-13;
14. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 42, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-14;
15. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 49, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda

Halaman 19 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-15;

16. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 27, tanggal 15 Maret 2018, diberi tanda P-16;

17. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 28, tanggal 15 Maret 2018, diberi tanda P-17;

18. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 30, tanggal 15 Maret 2018, diberi tanda P-18;

19. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 29, tanggal 15 Maret 2018, diberi tanda P-19;

20. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 53, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-20;

21. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 39, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-21;

22. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 55, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-22;

23. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 44, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-23;

24. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 48, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-24;

25. Bukti : Akte Pelepasan Hak Nomor 43, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda P-25;

26. Bukti : Surat Standing Instruction tanggal 13 April 2018, diberi tanda P-26;

27. Bukti : Surat Turut Tergugat I tertanggal 09 April 2018 Nomor: 17/TSM/CSMU/SP2K/IV/2018, diberi tanda P-27;

28. Bukti : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7/Desa Sukaresik tercatat atas nama PT. ESTETIKA GRIYA PROPERTINDO, diberi tanda P-28;

29. Bukti : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.8/Desa Sukaresik tercatat atas nama PT. ESTETIKA GRIYA PROPERTINDO, diberi tanda P-29;

30. Bukti : Surat Penggugat tertanggal 02 Agustus 2023, diberi tanda P-30;

31. Bukti : Surat Turut Tergugat I tertanggal 23 Agustus 2013, diberi tanda P-31;

32. Bukti : Surat Pengaduan Sdr. Yayan Sugiyantoro, S.T.,M.T. Bin Maryono, tertanggal 14 Desember 2018, diberi tanda P-32;

33. Bukti : Putusan Perkara Perdata Nomor: 17/PDT.G/2018, tertanggal 19 Desember 2018, diberi tanda P-33;

34. Bukti : Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 39/PDT/2019/PT.BDG, tertanggal 18 Maret 2019, diberi tanda P-34;

35. Bukti : Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3132 K/Pdt/2019, tertanggal 14

Halaman 20 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

## 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

November 2019, diberi tanda P-35;

36. Bukti : Surat Keterangan Putusan Inkrach Perkara Perdata Nomor: 17/Pdt.G/2018/PN Cms, diberi tanda P-36;

37. Bukti : Surat Somasi tertanggal 26 Oktober 2023, diberi tanda P-37;

38. Bukti : Amplop Somasi, diberi tanda P-38;

39. Bukti : Resi Kurir tertanggal 26 Oktober 2023, diberi tanda P-39;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya untuk bukti surat P-1, P-2, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36 dan P-39 sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti surat P-3 sampai dengan P-31, P-37 dan P-38 merupakan fotocopy dari fotocopy. Dan semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdata bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

## 1. Saksi Reno Ariyanto, menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak kenal para Tergugat dan para Turut Tergugat;
- Bahwa saksi adalah penghuni rumah di B 01 di komplek perumahan yang dibangun oleh Sdr. Yayan;
- Bahwa saksi kenal dengan Sdr Yayan pada saat bergabung di Organisasi Pemuda Pancasila di Pangandaran;
- Bahwa saat itu saksi tertarik dengan rumah yang ditawarkan oleh Sdr Yayan tersebut;
- Bahwa ceritanya saksi baru pindah dan berhubung sudah dekat dengan Sdr. Yayan jadi saksi ditawarkan untuk menghuni rumah tersebut, dan Sdr. Yayan berkata daripada ngontrak lebih baik tinggal dirumah itu saja;
- Bahwa sampai saat ini rumah tersebut ditempati saksi bersama keluarga saksi;
- Bahwa rumah yang dibeli saksi tersebut berada dilokasi perumahan Grand Estetika yang terletak di Cikampung;
- Bahwa type rumah yang dihuni oleh saksi yaitu type 36;
- Bahwa saksi menghuni rumah tersebut sejak Desember tahun 2019 sampai dengan sekarang;

Halaman 21 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak menyewa rumah tersebut, hanya disuruh untuk menghuni saja dan tidak membayar;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Sdr. Andri (Tergugat 1) sekali dan ia berkata rumah yang saksi huni sudah di Takeover;
- Bahwa saksi tidak pernah ditegur Sdr. Andri ketika menghuni rumah tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar Sdr. Yayan pernah bermasalah dengan Sdr. Asep yang dipanggil dengan Pak UU, dan yang saksi tahu dari Sdr. Yayan (Penggugat) katanya rumah B 01 itu dijual sama Pak UU kepada orang Bandung secara cash;
- Bahwa saksi tidak tahu kepada siapa dan dengan harga berapa Sdr. Asep menjual rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak merasa memiliki rumah tersebut, saksi hanya diijinkan untuk menghuni rumah tersebut oleh Sdr. Yayan
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai Takeover;
- Bahwa diantara rumah yang saksi tempati sebelah kiri ada 4 rumah, sebelah kanan ada 4 rumah, kedepan kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah yang saksi tempati tersebut sudah bersertipikat atau belum;
- Bahwa dilokasi sekitar rumah yang saksi tempati tidak ada rumah baru atau bangunan baru lagi;
- Bahwa Sdr. Andri (Tergugat 1) datang ketempat saksi sekitar 6 (enam) bulan setelah saksi menempati Rumah tersebut;;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

## 2. Saksi Dadan Hendriyana, menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak kenal Tergugat II dan para Turut Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dan bertemu dengan Penggugat tahun 2015 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa saksi bekerja sebagai supplier batu bata;
- Bahwa yang saksi tahu Penggugat pemilik sebuah PT Estetika Griya Propertindo yang bergerak dibidang pembangunan rumah;
- Bahwa saksi yang mensupplier batu bata kepada Penggugat dalam hal pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa saksi hanya mensupplier batu bata saja;

Halaman 22 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

### 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 mensuplay batu bata kepada Penggugat sudah membangun mencapai lebih dari 5 (lima) rumah;
- Bahwa dalam mensuplay batu bata tersebut saksi menyuruh supir dan orang untuk memuat dan membongkar untuk mengantarkan batu bata itu;
- Bahwa saksi juga mensuplay pembangunan rumah oleh Penggugat di Ciokong;
- Bahwa saat saksi mensuplay batu bata di Ciokong masih kosong belum ada bangunan Rumah ketika di akhir ada pengalihan orang;
- Bahwa pengalihan orang maksudnya biasanya Pak Didi orang Semarang yang membayar batu bata kepada saksi, tetapi pada saat itu ada pergantian orang beralih ke Pak Andri untuk melakukan pembayaran batu bata tersebut;
- Bahwa pak Andri tidak cerita kenapa ia yang membayar batu bata tersebut, pada hal yang seharusnya adalah Pak Didi yang membayar batu bata kepada saksi;
- Bahwa kemudian saksi baru tahu dari Kakak Iparnya Penggugat yang menceritakan katanya Perumahan tersebut sudah dijual;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Sdr. Andri tapi saksi lupa dimana;
- Bahwa saat bertemu itu ada Pak Didi Kakak Iparnya Penggugat;
- Bahwa saat saksi mengobrol dengan Sdr. Andri masalah Perumahan dan Sdr. Andri berkata selanjutnya yang akan membayar batu bata tersebut adalah Sdr. Andri;
- Bahwa cara Sdr. Andri membayar uang batu bata kepada saksi dengan cara ditransfer;
- Bahwa setahu saksi perumahan tersebut ada 5 (lima) lokasi;
- Bahwa setelah di Take Over saksi masih mensuplay batu bata ke Ciokong yang lainnya lagi saksi lupa karena sudah lama;
- Bahwa biasanya Sdr. Andri menghubungi saksi dulu untuk memesan batu bata dan kemudian saksi langsung mengirimnya;
- Bahwa biasanya 1 (satu) rit ada 7.000 (tujuh ribu) sampai 10.000 (sepuluh ribu) batu bata yang dipesan;
- Bahwa setahu saksi untuk sebuah rumah memerlukan batu bata ada yang 7.500 (tujuh ribu lima ratus) ada yang 8.000 (delapan ribu) lebih;
- Bahwa pada saat Sdr. Andri menghubungi saksi untuk memesan batu bata, Sdr. Andri menyuruh saksi untuk mengirimnya ke lokasi Ciokong;
- Bahwa saksi pernah diajak menemani Sdr. Yayan dan Pak Didi ke BTN Tasik pada tahun 2019 dan saksi kurang tahu untuk ketemu siapa-siapanya;
- Bahwa saksi tidak tahu tujuannya untuk pergi ke BTN tersebut, namun seingat saksi pada saat di mobil hanya membahas masalah proyek Estetika, yang di Ciokong, Cikampung sama Pengandaran;

Halaman 23 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

### 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 pernah dengar dan ngobrol di jalan pada saat perjalanan menuju Tasik, Sdr. Didi bilang katanya mau ada take over antara Sdr. Yayan bersama orang lain;
- Bahwa Penggugat melakukan pembayaran batu bata kepada saksi terakhir kali yaitu pada tahun 2019;
- Bahwa setahu saksi lokasi proyek dipangandaran ada 5 (lima) lokasi salah satunya di Ciokong dan di Cikampung;
- Bahwa sesudah proyek tersebut dialihkan/di take over selanjutnya yang membayar batu bata tersebut kepada saksi yaitu Sdr. Andri;
- Bahwa sejak awal pembangunan proyek perumahan tersebut, saksi yang mensuplai batu batanya;
- Bahwa seingat saksi ada pesanan batu bata yang belum dibayar oleh Sdr. Andri kepada saksi yaitu untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah;
- Bahwa Pak Didi adalah Ipar dari Penggugat;
- Bahwa setahu saksi total unit dari keseluruhan proyek tersebut yaitu 100 (serratus) unit;
- Bahwa saksi diceritakan tentang take over pada pertengahan tahun 2019
- Bahwa yang saksi ketahui yang di take over yaitu perusahaan;
- Bahwa awalnya perusahaan tersebut milik Sdr. Yayan;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa nilai take over tersebut;
- Bahwa slain take over perusahaan tersebut saksi tidak tahu apa lagi yang diperjanjikan;
- Bahwa saksi tidak tahu awalnya tanah tersebut milik siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa pada saat saksi memasukan batu bata ada kurang lebih 4 atau 5 rumah yang sudah dibangun;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

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

1. Bukti : Akta Perjanjian Kerjasama Pemborongan Tanggal 18-12-2018 No. 4, dibuat dihadapan Notaris Ismi Maulia Rahmi, S.H., M.Kn. antara Tuan Yayan Sugiantoro (Penggugat) dan Tuan Maryono Hadi Saputro Dengan Tuan Haji Muhamad Syam Firman (sdr. Syam)., diberi tanda T.I & II-1;
2. Bukti : Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Estetika Griya Propentindo, diberi tanda T.I & II-2;
3. Bukti : Foto rumah di Perumahan Garden Estetika yaitu Unit B 01, diberi tanda

Halaman 24 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

T.I & II-3;

4. Bukti : Foto rumah di Perumahan Garden Estetika yaitu Unit Blok F, diberi tanda T.I & II-4;
5. Bukti : Akta Kesepakatan, Tanggal 04 Juli 2019 No. 09., dibuat dihadapan Notaris SULTANATI, S.H.,M.Si.,M.Kn. di Kabupaten Pangandaran Antara Tuan Yayan Sugiantoro (Penggugat) dan Tuan Maryono Hadi Saputro Dengan Tuan ANDRI PRASETYA R, Sarjana Hukum (Tergugat I) bertindak untuk diri sendiri dan Selaku Kuasa dari Tuan RENDAYADI AHMAD (Tergugat II), diberi tanda T.I & II-5;
6. Bukti : Transfer Tanggal 30/6/2019 dari Rekening BCA 2090367288 a.n. M. Syam Firman, ST ke Rekening Mandiri No 1310012996338 a/n. Yayan Sugiantoro sejumlah Rp.5000.000,00, diberi tanda T.I & II-6;
7. Bukti : Print Out Bank Tanggal 23/07/2019 Tarik Kliring dari BJB a/n PT Hamparan Arras Sejahtera (HAS) Perusahaan Sdr. Syam Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) Tanggal 12/08/2019 Pemindah Bukuan dengan cek dari BJB PT Hamparan Arras Sejahtera (HAS) Perusahaan Sdr. Syam sebesar Rp 245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah), diberi tanda T.I & II-7;
8. Bukti : Bukti Transfer dari Sdr. Syam melalui Bank BCA kepada Yayan Sugiantoro sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), pada tanggal Bulan Desember 2022, diberi tanda T.I & II-8;
9. Bukti : Bukti Transfer kepada Sdr. Ayi Suhartoyo melalui M. Banking pada tanggal 12 Bulan 7, sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), diberi tanda T.I & II-9;
10. Bukti : Bukti Transfer kepada Sdr. Ayi Suhartoyo melalui ATM sebesar Rp. 6.500.000,00 (enam juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda T.I & II-10;
11. Bukti : Kuitansi Pembayaran Hutang a/n Ayi Suhartono melalui Arnadi sebesar Rp.3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda T.I & II-11;
12. Bukti : Bukti Transfer melalui Livin`Mandiri tanggal 1 Agustus 2023 kepada SAMID sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), diberi tanda T.I & II-12;
13. Bukti : Bukti Transfer melalui Livin` Mandiri tanggal 22 September 2023 kepada SAMID sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), diberi tanda T.I & II-13;
14. Bukti : Pembayaran Akta Pelepasan Hak Tanah dan Permohonan Hak Guna Bangunan Perumahan Grand Ciokong sebesar Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), tertanggal 18 Desember 2019, diberi tanda T.I & II-14;

Halaman 25 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bukti : Memo tertanggal 13 Januari 2020 dan Kwitansi Pembayaran kepada Kontraktor (saepudin) sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), tertanggal 20 Maret 2022, diberi tanda T.I & II-15;
16. Bukti : Kuitansi Titipan Urugan Tanah di Pangandaran sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) berupa 2 (dua) Kuitansi (Perumahan Grand Ciokong), diberi tanda T.I & II-16;
17. Bukti : Bukti Transfer kepada Salah Satu Pemilik Lahan: Wahyu yang ditransfer ke Rekening BCA a.n Yani Safitri pada tanggal 14/11/2019 sebesar Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), diberi tanda T.I & II-17;
18. Bukti : Laporan Polisi kepada Penggugat sehubungan dengan adanya kesalahan Prosedur dalam melakukan Jual Beli Lahan Ciokong sebelum dilakukan Take Over, diberi tanda T.I & II-18;
19. Bukti : Invoice berupa tagihan dari Sdr. Syam kepada Pt Estetika Griya Propertindo sebesar Rp. 603.360.000,00 diberi tanda T.I & II-19;
20. Bukti : Print Out Rekening Koran PT. Hamparan Arras (milik Sdr. Syam), diberi tanda T.I & II-20;
21. Bukti : Akta Pendirian PT. Hamparan Arras sejahtera (milik Sdr. Syam) Tanggal 14 Agustus 2014 No. 7 di Notaris Mohamad Hikmal, S.H. di Kota Tasikmalaya, diberi tanda T.I & II-21;
22. Bukti : Print Out Rekening BCA periode Bulan Juli 2019 An. Syam Firman, ST pada tanggal 01-07-2019 transfer ke Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,00, diberi tanda T.I & II-22;
23. Bukti : Print Out Rekening BCA periode Bulan Juli 2019 An. Syam Firman, ST pada tanggal 12-07-2019 transfer ke Ayi Suhartono, sebesar Rp. 5.000.000,00, diberi tanda T.I & II-23;
24. Bukti : Print Out Rekening BCA periode Bulan Oktober 2019 An. Syam Firman, ST pada tanggal 04-10-2019 transfer ke Ayi Suhartono, sebesar Rp. 2.500.000,00, diberi tanda T.I & II-24;
25. Bukti : Print Out Rekening BCA periode Bulan Oktober 2019 An. Tergugat I pada tanggal 09-10-2019 transfer ke Ayi Suhartono sebesar Rp. 2.500.000,00, diberi tanda T.I & II-25;
26. Bukti : Print Out Rekening BCA periode Bulan Novemberr 2019 An. Tergugat I pada tanggal 20-11-2019 transfer ke Ayi Suhartono, sebesar Rp. 5.000.000,00, diberi tanda T.I & II-26;
27. Bukti : Print Out Rekening BCA periode Bulan Novemberr 2019 An. Tergugat I pada tanggal 26-11-2019 sebesar Rp. 15.000.000,00 dan tanggal 27-11-2019 sebesar Rp. 10.000.000,00 transfer ke Ayi Suhartono, diberi tanda

Halaman 26 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.I & II-27;

28. Bukti : Kwitansi pembayaran dari Sdr. Syam Firman untuk urugan di Pangandaran, pada tanggal 20 Juli 2023 kepada H. Samad sebesar Rp. 15.000.000,00, diberi tanda T.I & II-28;

Menimbang bahwa semua bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) untuk bukti surat T.I & II-7, T.I & II-19, T.I & II-20 dan T.I & II-21 sampai dengan T.I & II-28 sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti surat T.I & II-1 sampai dengan T.I & II-6 dan T.I & II-8 sampai dengan T.I & II-18 an T.I & II-28 merupakan fotocopy dari fotocopy. Dan semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPdata bukti surat-surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Tergugat II dan Tergugat III Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi H. Muhamad Syam Firman, ST, menerangkan:**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I & II namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan para Turut Tergugat;
- Bahwa pertama kali saksi mempunyai hubungan bisnis atau kerjasama borongan masalah bangunan di Perumahan Estetika Griya Propertindo di Ciokong dengan Penggugat;
- Bahwa setelah terjadi kerjasama tersebut sebetulnya dari pihak Sdr. Yayan belum ada uang masuk ke saksi;
- Bahwa saksi kerjasama dengan Penggugat atas nama sendiri;
- Bahwa sesuai kesepakatan sebagaimana bukti kesepakatan No. 1 saksi belum pernah sama sekali menerima pembayaran dari pihak Sdr Yayan;
- Bahwa pada saat itu Sdr. Yayan mempunyai posisi sebagai Direktur PT. Estetika Gira Propertindo;
- Bahwa setelah tidak adanya pembayaran proyek tersebut tidak berjalan;
- Bahwa sebagai Kontraktor saksi dapat kabar dari Perbankan bahwa posisi perumahan ini sebelum saksi kerjakan malahan sudah tidak berjalan, terus saksi berharap untuk berjalan proyek dan bisa mengangkat nama baik Perusahaan tersebut, tapi pihak Perbankan tidak mau karena mangkraknya sudah parah;

Halaman 27 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

**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 mengetahui hal tersebut saksi langsung mengadakan pembicaraan dan untuk mengamankan uang saksi yang sudah tertanam saksi langsung melakukan negosiasi untuk take over dengan Penggugat;
- Bahwa pada saat take over itu ada pembicaraan antara saksi dengan Penggugat bahwa take over itu diambil oleh rekan saksi karena saksi sudah mempunyai Perusahaan yang diatas namakan Perusahaan saksi;
- Bahwa sebetulnya waktu pekerjaan borongan dengan Penggugat, saat itu saksi kerja sama dengan Sdr. Andri (Tergugat I) dan Sdr. Redi (Tergugat II);
- Bahwa dalam take over tersebut saksi yang membayarnya seharga Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dilakukan dengan cara bertahap sesuai dengan perjanjian;
- Bahwa saksi telah membayar take over dengan cara transfer Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), lalu 245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah), lalu Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa sisanya dibayar dengan perhitungan hutang-hutang Penggugat yang dibayar oleh saksi;
- Bahwa saksi tahu orang yang bernama Saepudin yang belum dibayar mengenai bangunan;
- Bahwa saksi tahu dengan orang yang bernama AYI;
- Bahwa Penggugat tahu betul kalau saksi yang telah mengtake over atau mengambil alih PT. Estetika tersebut;
- Bahwa saksi dan rekan-rekan merasa sudah melunasi harga take over sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa para penagih yang dihitung saksi sebagai pembayaran hutang sisa take over kepada Penggugat ada hubungannya dengan proyek yang di take over dengan saksi dan rekan-rekan;
- Bahwa saksi membangun rumah diciokong tidak dengan dana sendiri tapi dengan hutang Sdr. Yayan kepada saksi;
- Bahwa hutang itu dibayar atas progres atau atas kredit yang keluar atau turun dari Bank;
- Bahwa yang melakukan take over itu adalah saksi bersama Sdr. Andri dan Sdr. Redi;
- Bahwa waktu itu juga sudah jalan masalah pekerjaan-pekerjaan saya barengan;
- Bahwa nanti yang ada di take over ada nama Sdr. Andri tau Sdr. Redi;
- Bahwa take over itu milik semuanya milik bertiga yaitu saksi bersama Sdr. Andri dan Sdr. Redi;

Halaman 28 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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 nama saksi tidak ada di akta take over tersebut karena saksi sudah ada nama didalam Perusahaan yang lain;
- Bahwa saksi bekerja sama dan membuat tak over atas nama . Redi modal kepercayaan saja;
- Bahwa ada perjanjian secara tertulis tapi dibawah tangan saja;
- Bahwa perjanjian dibawah tangan antara saksi dengan Redi sebelum take over;
- Bahwa perjanjian antara saksi dengan Sdr. Andri dan Sdr. Redi itu tidak didepan notaris;
- Bahwa siantara saksi, Sdr Andri dan Sdr. Redi pada waktu itu ada pembagian saham;
- Bahwa bangunan yang saksi bangun seingat saksi banyak semuanya yang di Ciokong, satu blok dibikin pondasi antara enam sampai delapan, cuman yang baru beres antara empat sampai lima;
- Bahwa saksi setuju membangun rumah tersebut karena perjanjiannya waktu itu kita pegang SP3K Surat Pemberitahuan dari Perbankan bahwa ini sudah ada konsumennya, dan menurut validasi perbankan konsumen tersebut sudah layak dikasih kredit;
- Bahwa setelah terbit SP3K saksi langsung bangun Griya Estetika tersebut;
- Bahwa setahu saksi kalau sudah terbit SP3K sudah pasti cair kalau misalkan tidak ada prosedur yang lain;
- Bahwa saksi diprogreskan oleh orang Bank untuk menyaksikan agar memenuhi proyek ini supaya bisa berjalan lancar;
- Bahwa setelah Sdr. Yayan tidak membayar proyek apa yang dilakukan saksi pada saat itu saksi ditawarkan sama perbankan juga untuk menyelamatkan proyek ini;
- Bahwa setau saksi sertifikat ada diperbankan;
- Bahwa saksi tidak tahu terhadap pembelian lahan itu sudah lunas apa belum dari Sdr. Yayan;
- Bahwa Sdr. Andri dan Sdr. Redi tidak memberitahu kepada saksi, karena yang saksi tahu hanya tentang pekerjaan saja;
- Bahwa saksi tahu semua kewajiban seluruh hutang kepada para pemilik tanah itu menjadi tanggung jawab kepada yang di take over pada saat saksi ngobrol-ngobrol dengan pihak perbankan baru saksi tahu bahwa hutang-hutang kepada pemilik lahan menjadi kewajiban PT. Estetika yang sekarang dibawah Sdr. Andri dan Sdr. Redi;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulanya;

## 2. Saksi Saepudin, menerangkan:

Halaman 29 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

### 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 tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I & II namun saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan para Turut Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi pernah mempunyai kerja sama saat PT. Estetika masih Direktornya Penggugat;
- Bahwa Sdr. Yayan ada hutang kepada saksi sewaktu kerjasama dalam pembangunan perumahan di Ciokong;
- Bahwa Sdr. Yayan membayar hutang kepada saksi dengan berupa 1 (satu) buah rumah di Perum Garden Estetika yang di Cikampung;
- Bahwa setelah hutang dibayar dengan sebuah rumah masih ada sisa hutang Sdr. Yayan kepada saksi sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa sisa hutang yang Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) tersebut dibayar oleh Sdr. Syam Firman setelah Perumahan tersebut di take over kepada Sdr. Syam Firman dan saksi memberikan memo kepada Sdr. Syam Firman lalu sisa hutang tersebut langsung dilunasi oleh Sdr. Syam Firman kepada saksi;
- Bahwa terhadap bukti pembayaran dari Sdr. Syam Firman kepada saksi sebagaimana bukti surat T.1.2-15 adalah benar;
- Bahwa Sdr. Syam melakukan pembayaran sisa hutang Sdr. Yayan kepada saksi sebagian cash dan sebagian transfer menggunakan no rekening saksi;
- Bahwa pada saat saksi menerima pembayaran berupa rumah dari Sdr. Yayan saksi tidak menerima sertifikatnya karena sertifikat rumah tersebut masih berada di Bank BTN;
- Bahwa sampai sekarang sertifikat rumah tersebut belum diambil masih berada di Bank BTN;
- Bahwa Sdr. Syam mentransfer uang kepada saksi menggunakan rekening Sdr. Syam pribadi bukan menggunakan rekening Perusahaan;
- Bahwa hutang Sdr. Yayan kepada saksi sekarang sudah lunas dan sekarang tidak ada lagi kewajiban Sdr. Yayan untuk membayar hutang kepada saksi;
- Bahwa sampai sekarang saksi masih menempati rumah tersebut;
- Bahwa perjanjian saksi dengan Sdr. Yayan mengenai proses pekerjaan pembangunan yang di Cikampung;
- Bahwa saksi tidak pernah bekerja di proyek yang di Ciokong;
- Bahwa yang di Ciokong katanya mau ada pekerjaan sama Sdr. Syam yang ngeborong proyek tersebut;
- Bahwa saksi dengan Sdr. Syam hubungannya hanya mitra kerja;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

*Halaman 30 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Turut Tergugat II Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Tergugat V Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti : Minuta Akta Notaril Pelepasan Hak No 44 menerangkan mengenai perlihan hak antara Ny.IAH SARIAH kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO, diberi tanda TT.II-1;
2. Bukti : Minuta Akta Notaril Pelepasan Hak No 43 menerangkan mengenai perlihan hak antara para ahli waris Almarhum Tn.ROJIKIN kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO, diberi tanda TT.II-2;
3. Bukti : Minuta Akta Notaril Pelepasan Hak No 55 menerangkan mengenai perlihan hak antara para ahli waris Almarhum Almarhum Tn. SANSARJI kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO, diberi tanda TT.II-3;
4. Bukti : Minuta Akta Notaril Pelepasan Hak No 53 menerangkan mengenai perlihan hak antara Tn. ARNADI kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO, diberi tanda TT.II-4;
5. Bukti : Minuta Akta Notaril Pelepasan Hak No 49 menerangkan mengenai perlihan hak antara Ny SAPINAH kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO RDTINDO, diberi tanda TT.II-5;
6. Bukti : Minuta Akta Notaril Pelepasan Hak No 42 menerangkan mengenai perlihan hak antara Ny. JUNIS kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO, diberi tanda TT.II-6;
7. Bukti : Minuta Akta Notaril Pelepasan Hak No 51 menerangkan mengenai perlihan hak antara Tn. RUKANDI dan Ny .JUNIS kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO, diberi tanda TT.II-7;
8. Bukti : Minuta Akta Notaril Pelepasan Hak No 46 menerangkan mengenai perlihan hak antara paraahli waris Almarhum Tn. IJON kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO kepada PT. ESTETIKA GRIYA PROPERDTINDO, diberi tanda TT.II-8;
9. Bukti : Minuta Akta Pernyataan dan Jaminan No. 15, diberi tanda TT.II-9;
10. Bukti : Minuta Notulen Rapat Umum Para Pemegang Saham Luar Biasa, diberi tanda TT.II-10;

Halaman 31 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

11. Bukti : Daftar Hadir Berita Acara Rapat PT. Estetika Griya Propertindo, diberi tanda TT.II-11;
12. Bukti : Minuta Kesepakatan No. 9, diberi tanda TT.II-12;
13. Bukti : Minuta Jual-Beli Saham PT. Estetika Griya Propertindo No. 10, diberi tanda TT.II-13;
14. Bukti : Lembar Sidik Jari para pihak dalam Akta Jual-Beli Saham PT. Estetika Griya Propertindo, diberi tanda TT.II-14;
15. Bukti : Minuta Akta Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo No. 12, diberi tanda TT.II-15;
16. Bukti : Surat Kuasa Tn. Redi Rindayadi Ahmad kepada Tn. Andri Prasetya R., S.H. guna mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan Take Over PT. Estetika Griya Propertindo, diberi tanda TT.II-16;
17. Bukti : Minuta Pelepasan Hak No.12, tanggal 05 April 2018, diberi tanda TT.II-17;
18. Bukti : Lembar Sidik Jari penghadap Pelepasan Hak No. 12, tanggal 05 April 2018, diberi tanda TT.II-18;
19. Bukti : Identitas Pihak Pertama dan Pasangan Akta Pelepasan Hak No. 12, tanggal 05 April 2018, diberi tanda TT.II-19;
20. Bukti : Letter C No. 3229 a.n. Jamunir, diberi tanda TT.II-20;
21. Bukti : SPPT NOP. 32.19.041.003.018-0088.0 a.n. Jamunir, diberi tanda TT.II-21;
22. Bukti : Bukti Bayar Pajak PPh (Penjual) a.n. Jamunir, diberi tanda TT.II-22;
23. Bukti : Bukti BPHTB (Pembeli) An. PT estetika Propertindo, diberi tanda TT.II-23;
24. Bukti : Surat Keterangan Lunas Pajak PBB 5 (Lima) Tahun No. 593.2/1025/Desa.2017 tertanggal 06 November 2017 Desa Sukaresik An. Jamunir, diberi tanda TT.II-24;
25. Bukti : Minuta Akta Pelepasan Hak No. 41, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-25;
26. Bukti : Lembar Sidik Jari Penghadap Akta Pelepasan Hak No. 41, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-26;
27. Bukti : Identitas (KTP) Pihak Pertama Akta Pelepasan Hak No. 41, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-27;
28. Bukti : Letter C No. 32118, diberi tanda TT.II-28;
29. Bukti : SPPT NOP 32.29.042.003.018-0089.0 Tahun 2017, diberi tanda TT.II-29;
30. Bukti : Bukti Bayar Pajak PPh (Penjual) a.n. Undan Suhara, diberi tanda TT.II-30;
31. Bukti : Surat Keterangan Lunas Pajak 5 (Lima) Tahun No. 593.2/1017/Desa.2017 Desa Sukaresik An. Undan Suhara, tanggal 06 November 2017, diberi tanda TT.II-31;
32. Bukti : Minuta Akta Pelepasan hak No. 45, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda

Halaman 32 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

TT.II-32;

33. Bukti : Asli Lembar Sidik Jari para Penghadap Pelepasan Hak No. 45, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-33;
34. Bukti : Identitas Pihak Pertama Akta Pelepasan Hak No. 45, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-34;
35. Bukti : Letter C No. 3213 a.n. Undan Suhara, diberi tanda TT.II-35;
36. Bukti : SPPT NOP 32.19.041.003.018-0098.0 a.n. Undan Suhara, diberi tanda TT.II-36;
37. Bukti : Bukti Bayar Pajak PPh (Penjual) a.n. Undan Suhara, Pelepasan Hak No. 45, tanggal 15 Maret 2018, diberi tanda TT.II-37;
38. Bukti : Minuta Akta Pelepasan Hak No. 50, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-38;
39. Bukti : Lembar Sidik Jari para Penghadap Pelepasan hak No. 50, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-39;
40. Bukti : Identitas para Penghadap Pelepasan Hak No. 50, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-40;
41. Bukti : Letter C No. 2602 a.n. Sanrusdi, diberi tanda TT.II-41;
42. Bukti : SPPT PBB NOP 32.19.041.003.018-0099.0 a.n. Sanrusdi Tahun 2017, diberi tanda TT.II-42;
43. Bukti : Bukti Bayar Pajak PPh (Penjual) a.n. Sanrusdi, diberi tanda TT.II-43;
44. Bukti : Surat Keterangan Lunas Pajak 5 (Lima) Tahun No. 593.2/1018/Desa.2017 Desa Sukaresik An. Sanrusdi, diberi tanda TT.II-44;
45. Bukti : Minuta Pelepasan Hak No. 47, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-45;
46. Bukti : Lembar sidik Jari Akta Pelepasan Hak No. 47, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-46;
47. Bukti : Identitas Pihak Pertama pada Akta Pelepasan Hak No. 47, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-47;
48. Bukti : Letter C No. 2844 a.n. Cening, diberi tanda TT.II-48;
49. Bukti : SPPT PBB NOP 32.29.041.003.018-0097.0 a.n. Cening, diberi tanda TT.II-49;
50. Bukti : Bukti Bayar Pajak PPh (Penjual) a.n. Cening, diberi tanda TT.II-50;
51. Bukti : Surat Keterangan Lunas Pajak 5 (Lima) Tahun No. 593.2/1020/Desa.2017 Desa Sukaresik An. Cening, diberi tanda TT.II-51;
52. Bukti : Pelepasan Hak No. 54, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-52;
53. Bukti : Lembar Sidik Jari Penghadap Pelepasan Hak No. 54, tanggal 16 Maret

Halaman 33 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

2018, diberi tanda TT.II-53;

54. Bukti : Identitas Pihak Pertama Pelepasan Hak No. 54, tanggal 16 Maret 2018, diberi tanda TT.II-54;
55. Bukti : Letter C No. 3212 a.n. Parmo Jalal, diberi tanda TT.II-55;
56. Bukti : SPPT PBB NOP 32.19.041.003.018-0092.0. a.n. Parmo Jalal, diberi tanda TT.II-56;
57. Bukti : Bukti Bayar Pajak PPh (Penjual) a.n. Jamin Parmo, diberi tanda TT.II-57;
58. Bukti : Surat Keterangan Lunas Pajak 5 (Lima) Tahun No. 593.2/10.22/Desa.2017 Desa Sukaresik An. Jamin Parmo, diberi tanda TT.II-58;
59. Bukti : Pelepasan Hak No. 10, tanggal 05 April 2018, diberi tanda TT.II-59;
60. Bukti : Lembar Sidik Jari Penghadap Pelepasan Hak No. 10, tanggal 05 April 2018, diberi tanda TT.II-60;
61. Bukti : Identitas Pihak Pertama Pelepasan Hak No. 10, tanggal 10 April 2018, diberi tanda TT.II-61;
62. Bukti : Letter C No. 3061 a.n. Ja'un, diberi tanda TT.II-62;
63. Bukti : SPPT PBB NOP 32.19.041.003.018-0112.0 a.n. Ja'un Tahun 2017, diberi tanda TT.II-63;
64. Bukti : Bukti Bayar Pajak PPh (Penjual) a.n. Djaun, diberi tanda TT.II-64;
65. Bukti : Bukti Bayar Pajak BPHTB (Pembeli) a.n. PT. Estetika Griya Propertindo, diberi tanda TT.II-65;
66. Bukti : Surat Keterangan Lunas Pajak 5 (Lima) Tahun No. 593.2/1035/Desa.2017 Desa Sukaresik An. Djaun, diberi tanda TT.II-66;
67. Bukti : Bukti Bayar Pajak BPHTB (Pembeli) a.n. PT. Estetika Griya Propertindo, diberi tanda TT.II-67;
68. Bukti : Bukti Bayar Pajak BPHTB (Pembeli) a.n. PT. Estetika Griya Propertindo, diberi tanda TT.II-68;
69. Bukti : Bukti Bayar Pajak BPHTB (Pembeli) a.n. PT. Estetika Griya Propertindo, diberi tanda TT.II-69;
70. Bukti : Bukti Bayar Pajak BPHTB (Pembeli) a.n. PT. Estetika Griya Propertindo, diberi tanda TT.II-70;
71. Bukti : Bukti Bayar Pajak BPHTB (Pembeli) a.n. PT. Estetika Griya Propertindo, diberi tanda TT.II-71;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat TT.II-19, TT.II-26, TT.II-27, TT.II-34, TT.II-36, TT.II-40, TT.II-47, TT.II-49, TT.II-54, TT.II-55, TT.II-56, TT.II-61 dan TT.II-63 merupakan fotocopy dari fotocopy. Dan semua bukti surat tersebut telah

Halaman 34 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPdata bukti surat-surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonsensinya, Turut Tergugat II Konvensi/Penggugat I/Tergugat V Rekonsensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi Tedi Tri Handoko, menerangkan:**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Turut Tergugat II, namun tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak kenal para Tergugat dan para Turut Tergugat lainnya;
- Bahwa sebelumnya saksi pernah bekerja di kantor Notaris Turut Tergugat II;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada saat penandatanganan Akta pelepasan hak;
- Bahwa saat pembuatan dan pendantanganan akta peralihan hak saat itu selain saksi ada juga para pihak penjual dan pembeli serta Notaris;
- Bahwa sebelum melakukan tanda tangan terlebih dahulu saksi membacakan akta dan mengarahkan apa yang mau ditanda tangani oleh para pihak dan setelah selesai akta itu secara hukum akan menjadi peralihan hak, dan akta itu akan digunakan untuk pengajuan kredit Ke Bank BTN;
- Bahwa saksi mengenai akta jaminan saksi kurang tahu, namun pas penandatanganan peralihan hak saksi tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu peralihan hak dari pemilik lahan terhadap PT. Estetika Griya Propertindo serta nama-nama pemilik lahan dan besar lahannya;
- Bahwa terhadap suatu peralihan hak sebelum lunas harusnya tidak boleh;
- Bahwa yang diketahui oleh saksi atas pelepasan hak tersebut adalah berupa 2 (dua) bukti surat yaitu TT.2-10 dan TT.2-12;
- Bahwa saat peralihan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II saksi tidak tahu karena kebetulan pada saat terjadinya take over saksi sudah tidak bekerja lagi di Kantor Notaris Sulyanti tersebut, namun pada saat proses pelepasan hak, saksi masih bekerja di Kantor tersebut;
- Bahwa saksi lupa siapa saja orang yang melakukan pelepasan hak tersebut karena banyak sekali, dan saksi juga tidak memegang berkas-berkasnya;

Halaman 35 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pelepasan hak tersebut dilakukan oleh warga kepada PT Estetika Griya propertindo atas nama Penggugat dan terjadi sebelum adanya pelepasan take over;
- Bahwa lahan warga yang dilepaskan lebih kurang ada 4 (empat) bidang, untuk orang-orangnya saksi lupa karena banyak sekali;
- Bahwa saksi tidak tahu sudah dibayar atau belum pelepasan hak dari pembeli Sdr. Yayan kepada pemilik lahan tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang pasti ada pembuatan akta pelepasan hak dari Turut Tergugat II, yang dilakukan sebelum adanya take over;
- Bahwa saksi lupa berapa buah akta pelepasan hak yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu ada tidaknya salah satu pihak protes kepada Notaris karena belum dibayar tapi sudah dibuat akta pelepasannya;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

## 2. Saksi Ratu Dinar Okta Jiantir, menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Turut Tergugat II namun tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak kenal para Tergugat dan para Turut Tergugat lainnya;
- Bahwa saksi menerangkan tentang pelepasan hak saja dari pemilik lahan kepada Sdr. Yayan yaitu Penggugat;
- Bahwa pada saat penandatanganan Akta pelepasan hak saksi tahu;
- Bahwa didalam akta pelepasan hak tersebut ada tanda tangan dan nama saksi sebagai saksi;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi dan menandatangani akta pelepasan nomor 10 dan nomor 12;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Take over PT Estetika dari Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi perusahaan PT Estetika tersebut berbadan Hukum;
- Bahwa pemilik awal PT Estetika yaitu Sdr. Yayan Penggugat);
- Bahwa saksi pernah melihat minutanya;
- Bahwa saya tidak pernah baca dan tidak tahu berapa nilai take overnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kesepakatan-kesepakatan dan isi-isi yang ada pada take overnya itu karena kebetulan yang membuat aktanya bukan saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat mengenai akta pernyataan dan peralihan Nomor 64;

Halaman 36 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

### 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 juga tidak pernah melihat orang-orang atau pemilik lahan yang menandatangani pernyataan;
- Bahwa yang diketahui oleh saksi hanya ada 2 (dua) bukti surat berupa akta yaitu bukti surat TT.2-10 dan TT.2-12;
- Bahwa saksi mengetahui pada akta TT.2-10 tentang sidik jari dan saksi juga menjadi saksi bersama dengan Sdri. Dinar dalam akta tersebut;
- Bahwa akta TT.2-12 tentang leter C atas nama Jamunir saksi lupa;
- Bahwa mengenai bukti surat TT.2-25 tentang Minuta saham PT. Estetika Griya Propertindo saksi tahu ada proses perjanjiannya, tapi saksi belum pernah melihat suratnya;
- Bahwa mengenai bukti surat TT.2-29 tentang Minuta pelepasan hak PT. Estetika Griya Propertindo saksi tahu dan saksi menjadi saksi pada saat penandatanganan minuta tersebut;
- Bahwa yang saksi tahu pelepasan hak terlebih dahulu baru adanya take over;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta pelepasan hak tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu pelepasan take overnya;
- Bahwa setahu saksi ada salah satu pihak protes kepada Notaris karena belum dibayar tapi sudah dibuat akta pelepasannya yaitu Sdr. Jenal katanya belum lunas dari Sdr. Yayan;
- Bahwa Sdr. Jenal adalah ahli waris dari Sdr. Jamunir;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya;

### 3. Saksi Ahen, menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Turut Tergugat II namun tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak kenal para Tergugat dan para Turut Tergugat lainnya;
- Bahwa saksi mengetahui atas kesepakatan pelepasan peralihan akta kepemilikan di kantor Turut Tergugat II;
- Bahwa yang saksi tahu isi dari kesepakatan tersebut tentang peralihan, pengambilan saham dari Perusahaan Estetika dari sdr. Yayan kepada Sdr Andri;
- Bahwa pihak yang hadir pada saat itu yaitu Sdr. Yayan, Sdr. Maryono, Sdr. Andri dan Sdr. Redi;
- Bahwa setahu saksi nilai transaksi peralihan tersebut sekitar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta) yang disetujui oleh kedua belah pihak;
- Bahwa setahu saksi nilai saham PT. Estetika tersebut sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) atau sekitar 5.000 (lima ribu) lembar saham;

Halaman 37 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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 antara kesepakatan sama jual beli saham itu satu kesatuan, jadi akta kesepakatan itu untuk melakukan jual beli saham yang Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), jadi saham yang Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) itu disepakati dibeli dengan harga Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa penandatanganan take over dilakukan tanggalnya saksi lupa bulan Juli tahun 2019;
- Bahwa akat perjanjian take over tersebut ditandatangani yang dilaksanakan di Kantor Notaris SULYANATI, S.H;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulanya;

#### 4. Saksi Dicki Fajar Rahmat Sidik, menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Turut Tergugat II namun tidak mempunyai hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak kenal para Tergugat dan para Turut Tergugat lainnya;
- Bahwa yang saksi tahu adanya jual beli PT Estika yang diwakili oleh Sdr. Yayan dengan Sdr. Andri dan Sdr. Redi, kemudian yang satu lagi mengenai jual beli saham PT. Estetika;
- Bahwa setahu saksi sesuai kesepakatan pembayarannya menggunakan Giro;
- Saksi mengetahuinya karena didalam akta tersebut ada tulisan Giro;
- Bahwa nilai transaksi jual beli PT. Estetika Graha Propertindo tersebut sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta) nilai take over;
- Bahwa saksi menyaksikan adanya perjanjian atau kesepakatan take over antara kedua belah tersebut;
- Bahwa yang saksi nilai sahamnya sebanyak 5.000 (lima ribu) lembar saham seharga nominal Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
- Bahwa saham tersebut pembelian dari Sdr. Yayan oleh Sdr. Andri seharga Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
- Bahwa penandatanganan take over dilakukan tanggalnya saksi dibulan Juli tahun 2019;
- Bahwa tanda tangannya dilaksanakan di Kantor Notaris SULYANATI, S.H;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulanya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat X Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti : Kartu Tanda Penduduk atas nama JAMUN alias JAMUNIR dengan

Halaman 38 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

nomor KTP : 3207231506620001, diberi tanda TT.X-1;

2. Bukti : Laporan Tanah Ciokong, diberi tanda TT.X-2;
3. Bukti : Pelepasan Hak Nomor 12 tertanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, diberi tanda TT.X-3;
4. Bukti : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7/Sukaresik tertanggal 05 April 2018, diberi tanda TT.X-4;
5. Bukti : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Sukaresik tertanggal 05 April 2018, diberi tanda TT.X-5;
6. Bukti : Sertipikat Hak Tanggungan No. 559/2018 Tertanggal 04 September 2018, diberi tanda TT.X-6;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) dan bukti surat TT.X-1 sampai dengan TT.X-6 tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy. Dan semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPdata bukti surat-surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat X Konvensi/Penggugat II Rekonvensi melalui kuasa hukumnya menyatakan tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

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

1. Bukti : Kartu Tanda Penduduk atas nama JENAL ARIPIN dengan nomor KTP : 3207232812750001, diberi tanda TT.XXIV-1;
2. Bukti : Surat Keterangan Kematian No. 474.3/16/DS.2018 yang dikeluarkan oleh Desa Sukaresik Kecamatan Sidamulih Kabupaten Pangandaran, diberi tanda TT.XXIV-2;
3. Bukti : Kutipan Akta Kematian No. 3218-KM-06042018-0006 an. DJAUN Tertanggal 06 April 2018 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Pangandaran, diberi tanda TT.XXIV-3;
4. Bukti : Surat Pernyataan Hibah Tanah dari DJAUN kepada JENAL ARIPIN tertanggal 28 Juli 2012, diberi tanda TT.XXIV-4;
5. Bukti : Laporan Tanah Ciokong, diberi tanda TT.XXIV-5;
6. Bukti : Pelepasan Hak Nomor 10 tertanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, diberi tanda TT.XXIV-6;
7. Bukti : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.7/Sukaresik tertanggal 05 April 2018, diberi tanda TT.XXIV-7;

Halaman 39 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8/Sukaresik tertanggal 05 April 2018, diberi tanda TT.XXIV-8;
9. Bukti : Sertipikat Hak Tanggungan No. 559/2018 Tertanggal 04 September 2018, diberi tanda TT.XXIV-9;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) dan bukti surat TT.XXIV-1 sampai dengan TT.XXIV-9 tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy. Dan semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara bukti surat-surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat XXIV Konvensi melalui kuasa hukumnya menyatakan tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 21 Mei 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa 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

Menimbang bahwa oleh karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat IX serta Turut Tergugat XI sampai dengan Turut Tergugat XXIII dan Turut Tergugat XXV tidak hadir dipersidangan tanpa alasan serta tidak pula memberikan perwakilannya untuk itu, dan jangka waktu serta formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat IX dan Turut Tergugat XI sampai dengan Turut Tergugat XXV yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat I dan Tergugat II Konvensi mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### 1. Gugatan Error in Persona

Halaman 40 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam Gugatan yang disampaikan oleh Penggugat bahwa **Tergugat I** bertindak **dalam jabatannya sebagai Direktur** (PT. Estetika Griya Propetindo) **dan Tergugat II** bertindak **dalam jabatannya sebagai Komisaris**, sehingga Subjek Hukum Tergugat I sebagaimana dimaksud Penggugat adalah posisi Tergugat I sebagai Organ Perseroan Terbatas dalam hal ini bertindak sebagai Direktur Perusahaan dan posisi Tergugat II sebagaimana dimaksud Penggugat adalah posisi Tergugat II sebagai Organ Perseroan Terbatas dalam hal ini bertindak sebagai Komisaris Perusahaan, sangat bertolak belakang dengan apa yang disampaikan dalam gugatannya Penggugat, bahwa Gugatan kepada Tergugat I dialamatkan ke alamat Rumah Tergugat I dan Tergugat II bukan ke alamat Perseroan Terbatas, serta Penggugat mengajukan Sita terhadap Rumah dengan alamat tersebut yang mana Rumah tersebut tidak ada kaitannya dengan Perseroan Terbatas yang dimaksud dalam Gugatan.

Dengan itu jelaslah Penggugat telah Salah Sasaran Pihak dalam mengajukan Gugatannya. Sebagaimana diatur Tanggung Jawab Direktur dalam Pasal 92 ayat (1) UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan bahwa mengenai tanggung jawab Direksi disebutkan: *"Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan"*.

- Bahwa khusus Jawaban dari Tergugat II sebagai Komisaris (Organ Badan Hukum) yang menjalankan Kewajibannya sebagai Komisaris dalam Perusahaan/Badan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 114 Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseoran Terbatas yaitu : *"tugas komisaris adalah mengawasi kegiatan perusahaan, bertanggung jawab atas kerugian perusahaan atas kelalaiannya, dan juga memberikan nasihat kepada direksi atau pimpinan perusahaan"* Dengan itu Komisaris (Tergugat II) hanya mempunyai kewajiban memberikan Nasihat kepada Tergugat I atau Pimpinan Perusahaan dan menyerahkan kewenangan Operasional Perusahaan kepada Tergugat I sebagi Direktur, atas hal tersebut **dimohon agar Majelis Hakim memutuskan bahwa Tergugat II sebagai Komisaris tidak dimasukkan ke dalam Pihak karena secara hukum telah memberikan wewenang Perusahaannya kepada Tergugat I sebagai Direktur.**
- **Penggugat Salah Sasaran Pihak** yang digugat, yang merupakan bentuk lain dari *error in persona* karena orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*). sebagaimana dikutip dari buku karangan: M. Yahya Harahap dalam buku: Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, *bahwa ada pengklasifikasikan error in persona menjadi beberapa istilah yang salah satunya adalah Penggugat Salah*

Halaman 41 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



*Sasaran Pihak.* Salah sasaran tersebut adalah yang Penggugat buat adalah berupa: dimana Tergugat I seharusnya Perseroan Terbatas yang beralamat di Perusahaan (PT.Estetika Griya Propetindo), akan **tetapi yang ditarik sebagai Tergugat I adalah personal Direksi** dengan meng-alamatkan Gugatannya ke Alamat/Domisili Pribadi Direksi (Garut) **dan Tergugat II yang adalah personal Komisaris** dengan meng-alamatkan Gugatannya ke Alamat/Domisili Pribadi Komisaris (Bekasi), bukannya ke Alamat Kantor Perusahaan Terbatas tersebut berdomisili (Pangandaran/saat ini sedang dilakukan pemindahan Domisili ke Garut).

Dikarenakan Gugatan Cacat Formil berupa Error in Persona maka kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dengan memperhatikan bukti surat P-1 dan T.1.2-5, dimana identitas para pihak disebutkan sesuai dengan alamat tempat tinggal dan gugatan a quo diajukan dalam bentuk gugatan wanprestasi maka meskipun dalam penyebutan pihak yang ditarik sebagai Tergugat disebutkan tentang jabatan dalam sebuah perusahaan namun dengan mengacu bukti surat P-1 dan T.1.2-5 hal tersebut tidaklah menyebabkan gugatan error in persona;

Menimbang bahwa dengan berlandaskan pada Putusan Mahkamah Agung No. 1072 K/Sip/1982 tanggal 01 Agustus 1983 dan prinsip beracara di pengadilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka terlepas dari pertentangan mengenai pihak manakah yang akan ditarik sebagai Tergugat, secara prinsip Penggugatlah yang berwenang untuk menarik pihak tersebut. Sedangkan untuk menentukan keterkaitan para pihak dengan objek perkara, maka hal itu dapat dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, dengan demikian atas eksepsi tersebut dinyatakan tdiak berlasan hukum;

## 2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa Pihak hubungan Hukum Take Over Perusahaan sebagaimana Posita Nomor 1 Gugatan bermula pada Kerjasama Developer dan Kontraktor melalui **Perjanjian Kerjasama Pembedaan** sebagaimana Akta Nomor 14, yang dibuat dihadapan Notaris Ismi Maulia S.H., M.Kn. tertanggal 18 Desember 2018 antara Sdr. Muhamad Syam Firman, selanjutnya disebut sebagai **Sdr. Syam** dengan Penggugat. Dimana Penggugat sangat tahu dan faham betul bahwa Penggugat berhubungan bisnis Perumahan semua Transaksi adalah dengan Sdr. Sam dan secara prosedur dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam menjalankan pekerjaan Pembedaan tersebut Penggugat banyak melakukan Wanprestasi dan perkataan bohong kepada Sdr. Syam, Tergugat I dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II sehingga terjadilah take Over Perusahaan PT. Estetika Griya Propentido oleh Sdr. Muhamad Syam Firman (Syam) dengan skema menggunakan nama Tergugat I menjadi Direktur dan Tergugat II menjadi Komisaris, dengan cara membayar hutang-hutang Penggugat dan Biaya-biaya Take Over, selain itu dalam Take Over tersebut terhitung juga kewajiban-kewajiban Penggugat ketika masih bertindak sebagai Developer kepada Kontraktor (Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II) yang kemudian melakukan Take Over terhadap Perusahaan tersebut.

Maka dikarenakan pihak-pihak dalam gugatan *a-quo* tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan *a-quo* mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* karena tidak menarik Sdr. Syam secara Pribadi, dengan itu sesungguhnya bukan hanya para Tergugat I dan Tergugat II saja sebagaimana yang terlibat dalam masalah sebagaimana Gugatan Penggugat register No. 26/PDT/G/2023/PN.Ciamis, akan tetapi **masih ada pihak-pihak lainnya yang juga merupakan Pihak yang terlibat secara langsung dalam Bisnis Properti yang dijalankan oleh Penggugat, dan Tergugat I dan Tergugat II yaitu Sdr. Syam.**

Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) artinya gugatan mengandung *error in persona* dimana pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.

Dikarenakan Gugatan Cacat Formil berupa *Error in Persona* maka kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dengan memperhatikan bukti surat P-1 dan T.1.2-5 terhadap orang atau pihak yang disebutkan Tergugat I dan Tergugat II yaitu Sdr. Syam sama sekali tidak terlibat sebagai pihak dalam perjanjian kesepakatan sebagaimana bukti surat P-1 dan T.1.2-5 sehingga tidak dapat dijadikan sebagai pihak yang dapat dipertanggungjawabkan, sedangkan menurut Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemborongan sebagaimana Akta Nomor 14, yang dibuat dihadapan Notaris Ismi Maulia S.H., M.Kn. tertanggal 18 Desember 2018 diperoleh fakta bahwa Perjanjian tersebut antara Sdr. Syam dengan Penggugat dengan obek pokok atau mengenai perjanjian yang berbeda yang bukan merupakan objek persengketaan perkara *a quo*, maka oleh karena itu terhadap eksepsi tersebut dinyatakan tidak beralasan hukum;

### 3. Gugatan Penggugat Kabur;

- Bahwa Perkara ini adalah permasalahan mengenai *Take Over* Badan Hukum yang dahulunya milik Penggugat dibeli dari uang Perjanjian Kerjasama Pemborongan

Halaman 43 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

sebagaimana Akta Nomor 14, yang dibuat dihadapan Notaris Ismi Maulia S.H., M.Kn. tertanggal 18 Desember 2018 antara Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat.

Bahwa Pemborong (Sdr. Syam) membeli Badan Hukum Penggugat dengan memasukkan nama Dua orang Rekannya yang satu bertindak sebagai Direktur (Tergugat I), yang satunya lagi menjadi Komisaris (Tergugat II)

- Subjek Hukum pembelian Saham Perusahaan atau Take Over Perusahaan adalah antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai Subjek Hukum Pribadi dengan Penggugat yang juga bertindak sebagai Subjek Hukum Pribadi.
- Bahwa Penggugat dalam gugatan tidak jelas memposisikan Tergugat I dan Tergugat II dengan menempatkannya sebagai Subjek Hukum Pribadi atau sebagai Subjek Hukum Badan Hukum.
- Bahwa Penggugat memberikan Titel Pada Gugatannya Sebagai Gugatan **Wanprestasi** yang berarti gugatan yang didasarkan pada suatu Perjanjian yang subjek Hukumnya hanya yang tercantum dalam Perjanjian, akan tetapi dalam **Gugatannya Penggugat melibatkan Pihak yang tidak ada dalam Perjanjian**. Hal tersebut adalah inkonsisten Penggugat Menentukan Titel Gugatannya sehingga menunjukkan, bahwa Gugatan Penggugat Kabur/tidak jelas.

Dikarenakan **Gugatan Cacat Formil berupa Gugat Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**, maka kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa mengenai eksepsi tersebut, setelah Majelis Hakim menelaah, mempelajari dan meneliti surat Gugatan yang menjadi dasar alasan gugatan Penggugat Konvensi sebagaimana yang diuraikan dalam surat gugatannya secara jelas, terang dan nyata adalah memuat tentang persoalan suatu perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Sedangkan pihak lain yang ditarik Penggugat yaitu Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat XXV mengingat kedudukannya sebagai Turut Tergugat yang dipandang tidak dibebankan suatu pertanggungjawaban, namun apakah mempunyai hubungan dengan perkara a quo atau tidak haruslah dilihat dalam pemeriksaan pokok perkara, dengan demikian terhadap eksepsi tersebut dinyatakan tidak berlasan hukum;

#### 4. **Gugatan/perkara yang bersamaan dengan proses Pidana;**

Sebelum Gugatan Penggugat No. No. 26/PDT.G/2023/PN.Ciamis diajukan ke Pengadilan Negeri Kelas IB Ciamis, Penggugat sedang dalam Proses Laporan oleh salah satu Turut Tergugat di Kepolisian Republik Indonesia terhadap Penipuan Jual Beli Tanah.

Bahwa maksud tujuan Gugatan tersebut dibuat adalah untuk memberhentikan

Halaman 44 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Proses Pidana yang sedang berjalan, dengan itu Tergugat mohon pertimbangan dari Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini menyakan gugatan ditolak karena berdasarkan Itikad Tidak Baik untuk menhidarkan diri dari jeratan Pasal Pidana.

Menimbang bahwa atas eksepsi tersebut dipertimbangkan bahwa antara perkara pidana dan perdata dilakukan pemeriksaan berdasarkan sistem hukum dalam acara peradilan berbeda, maka dengan diajukan gugatan perdata tidak menyebabkan laporan atas suatu perkara pidana harus dihentikan karena masing-masing perkara tersebut berdiri sendiri-sendiri dan dilakukan pemeriksaan dalam proses hukum acara yang berbeda, oleh karena itu terhadap eksepsi tersebut dipandang tidak beralasan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Konvensi tidak beralasan hukum oleh karena itu haruslah ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai:

1. Bahwa semula hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dan/atau Tergugat II adalah take over atau jual beli saham PT. Estetika Griya Propertindo sebagaimana tercantum dalam Akte Kesepakatan Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 9 ; yang dikuatkan dengan Akte Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 12 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II; dan didukung juga dengan adanya Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 26 Juni 2019;
2. Bahwa jual beli saham tersebut pada poin 1 diatas dilakukan atas persetujuan dari Turut Tergugat I dan/atau sepengetahuan perwakilan dari pemilik lahan yakni Turut Tergugat III s.d. Turut Tergugat XXV sehingga perbuatan takeover atau jual beli saham PT. Estetika Griya Propertindo harus dinyatakan sah dan mengikat hukum;
3. Bahwa sebelumnya PT. Estetika Griya Propertindo telah menerima Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi (KYG) dan KPL dari Turut Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Surat Turut Tergugat I tertanggal 09 April 2018 Nomor: 17/TSM/CSMU/SP2K/IV/2018, kurang lebih sebesar Rp23.080.000.000,00 (dua puluh tiga milyar delapan puluh juta rupiah);
4. Bahwa pada saat penandatanganan jual beli saham tersebut pada poin 1 diatas, disepakati bahwasanya sejak dari diperjualbelikan saham tersebut maka segala hak atas saham-saham tersebut beralih dari Penggugat kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II sedemikian rupa sehingga segala keuntungan yang didapat

Halaman 45 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan kerugian yang diderita serta pajak dan kewajiban lainnya mengenai PT. Estetika Griya Propertindo itu menjadi tanggungan Tergugat I dan/atau Tergugat II;
5. Bahwa nilai take over saham PT. Estetika Griya Propertindo tersebut pada poin 1 diatas adalah sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
  6. Bahwa kewajiban lain yang disepakati yakni Tergugat I dan/atau Tergugat II akan segera melunasi harga tanah Ciokong yang akan didirikan Perumahan Grand Estetika Ciokong kepada para pemilik lahan yakni Turut Tergugat III s/d Turut Tergugat XXV sebagaimana dimaksud dalam Akte Pelepasan Hak No. 46, 40, 54, 45, 50, 51, 59, 52, 47, 41, 42, 49, 27, 28, 30, 29, 53, 39, 55, 44, 48, dan 43 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II dan/atau Cover Note Notaris No. 57, 61, 58, dan 60 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
  7. Bahwa kesanggupan Tergugat I dan/atau Tergugat II tentang pelunasan harga tanah Ciokong tersebut telah disampaikannya dalam pertemuan di kantor Turut Tergugat I yang dihadiri oleh Penggugat dan perwakilan pemilik lahan Ciokong;
  8. Bahwa Tergugat I dan/atau Tergugat II telah membayar sebagian nilai take over saham PT. Estetika Griya Propertindo kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan sisanya sejumlah Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dijanjikan akan dibayar oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II kepada Penggugat paling lambat pada bulan Juli 2020;
  9. Bahwa awal tahun 2020 terjadi pandemi Covid 19 namun Penggugat tetap mencoba berkomunikasi dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II akan tetapi Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak juga memenuhi janjinya untuk melunasi uang sejumlah Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat tersebut ;
  10. Bahwa pada tanggal 02 Agustus 2023 Penggugat telah mengirimkan surat permohonan kepada Turut Tergugat I perihal Permohonan Pengambilalihan Kembali proyek PT. Estetika Griya Propertindo ;
  11. Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut kemudian Turut Tergugat I menanggapi dengan mengirimkan surat tanggal 23 Agustus 2023 perihal Undangan Pembahasan Proyek Perumahan Estetika, di mana pertemuan akan dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 25 Agustus 2023 di kantor Turut Tergugat I;
  12. Bahwa pada pertemuan tanggal 25 Agustus 2023 itu, Tergugat I berjanji akan melunasi segala kewajibannya kepada Penggugat dan/atau kepada pemilik lahan Ciokong dalam waktu paling lama dua bulan atau tanggal 25 Oktober 2023;
  13. Bahwa akan tetapi sampai gugatan ini diajukan ternyata Tergugat I dan/atau Tergugat II tanpa alasan yang sah:
    - a) belum membayar sisa nilai take over saham PT. Estetika Griya Propertindo sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat;

Halaman 46 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

b) belum melakukan pelunasan harga tanah Ciokong sekitar Rp.4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) kepada pemilik lahan;

14. Bahwa perbuatan Tergugat I dan/atau Tergugat II yang belum membayar sisa nilai take over sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat dan/atau yang belum membayar pelunasan harga tanah Ciokong sekitar Rp.4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) kepada para pemilik lahan Ciokong tersebut merupakan Wanprestasi;

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

Bahwa Tergugat I menolak tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui dengan tegas dalam jawaban pada bagian Pokok Perkara ini, serta mohon apa yang tertuang dalam bagian Eksepsi dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini.

1. Selanjutnya perlu Tergugat I dan Tergugat II tegaskan, kronologi Take Over Perusahaan tersebut agar Perkara ini menjadi terang:

- Bahwa Penggugat adalah Direktur PT. Estika Griya Propertindo sejak Tahun 2015 sampai dengan Juli Tahun 2019.
- Bahwa Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II adalah Kontraktor yang menjalankan proyek perumahan milik PT. Estika Griya Propertindo sejak Desember Tahun 2018 sampai dengan sekarang.
- Bahwa sebagai Developer, Penggugat mempunyai masalah keuangan di dalam menjalankan Proyek Propertinya, lalu kemudian Sdr. Syam, Tergugat I, dan Tergugat II sebagai Kontraktor membantu dengan melakukan Take Over Perusahaan milik Penggugat (PT. Estika Griya Propertindo);
- Bahwa Tergugat I adalah Direktur PT. Estika Griya Propertindo sejak Juli Tahun 2019 sampai dengan sekarang dan Tergugat II adalah Komisaris sejak Juli Tahun 2019 sampai dengan sekarang (sejak Take Over);
- Bahwa seluruh Perikatan diatas adalah satu kesatuan dalam menjalankan Proyek Perumahan antara Penggugat dengan Sdr. Syam, Tergugat I, dan Tergugat II.

2. Perjanjian hanya berlangsung karena Itikad Baik .

Berdasarkan alasan tersebut, maka terdapat potensi Itikad Tidak Baik dari Penggugat yaitu:

- Hak Sdr. Sam, Tergugat I dan Tergugat II setelah Take Over masih diambil oleh Penggugat;
- Kewajiban berupa Hutang Penggugat sebelum terjadi Take Over keseluruhannya dibebankan kepada Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 47 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa sebagaimana Poin 3 Posita halaman 3 Gugatan Penggugat, dimana Penggugat telah menerima Kredit Konstruksi (KYG) sebesar kurang lebih Rp.7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah) dan Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar kurang lebih dari Rp 1.000.000,00 (satu milyar rupiah) dari Bank (Turut Tergugat I), akan tetapi dana Pembangunan Rumah untuk Proyek tetap dikeluarkan oleh Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II, walaupun kemungkinan dana tersebut terpakai Sebagian untuk pengurusan Izin Perumahan dan Pembuatan SHGB Lahan Ciokong (Sebagian pemilik lahan telah menerima pembayaran) akan tetapi masih bersisa banyak dan tidak dipergunakan sebagaimana peruntukannya atau dibayarkan kepada Pelimik Lahan.

**3. Menanggapi Poin 4 halaman 4 Gugatan Penggugat;**

Dalam melakukan Take Over Perusahaan/Badan Hukum para pihak dapat bersepakat melakukan pembagian harta Perusahaan, setelah masing-masing menyadari bagiannya, dengan itu apabila Poin 4 halaman 4 Gugatan Penggugat tersebut dirinci maka terlihat jelas hal-hal berikut:

*Segala Hak dan Saham-saham tersebut beralih dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II yang secara materiil adalah Saham Sdr.Syam. karena **Penggugat tahu dan faham betul yang melakukan transaksi adalah antara Penggugat dengan Sdr. Syam.***

Bahwa Harga Take Over yang disepakati adalah sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dibayar oleh Sdr. Syam kepada Penggugat adalah dengan Rincian sebagai berikut :

**Perhitungan Hutang Take Over**

**HUTANG**

Kesepakatan Take Over	1,500,000,000
<b>Total</b>	<b>1,500,000,000</b>

**PEMBAYARAN**

1) Pembayaran Langsung ke Rekening Penggugat	510,000,000
2) Bayar Hutang Yayan ke Pihak Ketiga	127,500,000
3) Asset Perumahan yang diambil Penggugat	135,000,000
4) Hutang yang terjadi sebelum take over (masih belum terbayar)	827,000,000
5) Kewajiban Pengugat yang belum dilaksanakan kepada Konsumen	22,500,000

**Total 1,622,000,000**

**KEKURANGAN (KELEBIHAN)**

**-122,000,000**

Bahwa Terhadap Take Over sebagaimana dimaksud oleh Penggugat belum dibayar oleh Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II setelah dihitung dengan perhitungan Uang yang diterima oleh Penggugat setelah take over maka terjadi kelebihan bayar dari Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp 122.000.000,00, dima kelebihan tersebut Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II perhitungkan sebagai kewajiban Penggugat untuk dibayarkan kepada Pemilik

Halaman 48 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lahan sebagaimana huruf e pada poin ini;

**a. Segala Keuntungan;**

Bahwa Tergugat I akan membuktikan bahwa Penggugat masih mengambil keuntungan Proyek setelah terjadinya Take Over yang perbuatan tersebut adalah merupakan Wanprestasi dari Perjanjian yang telah disepakati;

**b. Kerugian:**

Kerugian Penggugat sebelum Perusahaan nya diambil alih, tetap dibebani terhadap Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II, seperti contohnya perbaikan beberapa Rumah yang retak karena pergerakan tanah telah diperbaiki oleh Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II;

**c. Pajak**

Bahwa segala Pajak dan Hutang kepada Bank telah Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II Lunasi sehingga Proyek sebenarnya dapat berjalan lagi asalkan seluruh surat Pendukung Asli yang berhubungan dengan Proyek yang di jalankan oleh PT. Estetika Griya Propentindo dapat berjalan lancar;

*Untuk itu kami mohon Yang Mulia Majelis yang memeriksa Perkara ini memerintahkan Penggugat untuk menyerahkan seluruh berkas-berkas yang berhubungan dengan Proyek agar Kewajiban membayar Lahan sebagaimana huruf e Poin ini dapat terpenuhi.*

**d. Dan Kewajiban lainnya;**

**Bahwa atas dasar itikad Baik maka Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II berniat menyelesaikan permasalahan** Jual Beli Tanah yang belum selesai sebagaimana Posita 13 halaman 5 Penggugat, dengan itu Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II mempunyai kapasitas membayar sisa dari harga keseluruhan lahan perumahan di Ciokong dengan cara dicicil dengan hitungan diambil dari 20% setiap unit Rumah terjual dan hal lain yang dapat membayar tanpa harus terjual unit rumah.

- 4. Bahwa Penggugat telah melakukan Wanprestasi** terlebih dahulu dengan melakukan pemindahtanganan 2 (dua) Unit Rumah kepada Pihak Lain setelah Take Over terjadi, serta tidak memberi tahukan kepada Sdr. Syam, Tergugat I dan Tergugat II bahwa Unit Rumah tersebut telah dialihtangankan pada Pihak Lain. Yang Terlebih Dahulu. Bahwa Pihak yang melakuakn Wanprestasi, Tidak dapat Menuntut Pihak Lain agar Tidak Ingkar Janji, Baik Perdata maupun Pidana. Ketika salah satu pihak justru terlebih dahulu melakukan wanprestasi terlebih dahulu terhadap apa yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian, maka pihak yang terlebih dahulu melanggar tersebut tidak dapat menuntut pihak lain, karena dilandasi adanya kejadian ingkar janji yang dilakukan oleh pihak pertama melakukan

Halaman 49 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi, sehingga karenanya tiada kewajiban moril bagi pihak kedua yang dianggap melakukan Wanprestasi untuk tetap menjalankan perjanjian yang diingkari oleh pihak yang terlebih dahulu melakukan wanprestasi ("asas resiprositas" dalam hukum perdata);

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

1. Bahwa Turut Tergugat II membenarkan dalam dalil gugatan sudah terjadi *Take Over* antara Tergugat I dan Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Kesepakatan tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 9, yang dikuatkan dengan Akta Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo, tanggal 04 Juli 2019, Nomor: 12;
2. Bahwa benar telah dibuat Akta Pelepasan Hak No. 6, 40, 54, 45, 50, 51, 59, 52, 47, 41, 42, 49, 27, 28, 30, 29, 53, 39, 55, 44, dan 43 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II; dan
3. Bahwa pada saat penandatanganan akta-akta Pelepasan Hak tersebut di atas dihadiri dan di tandatangani oleh para pemilik lahan yakni: Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat XXV;

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

1. Bahwa, Turut Tergugat X menolak semua dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat X;
2. Bahwa, sekitar tahun 2015 Turut Tergugat X kedatangan beberapa orang yang menanyakan apakah kebun milik Turut Tergugat X akan dijual;
3. Bahwa, sekitar tahun 2016 – 2017 sepaikat tanah Turut Tergugat X dijual;
4. Bahwa, pada sekitar bulan April 2018 Turut Tergugat X dan semua pemilik lahan lainnya dikumpulkan di kantor Turut Tergugat II lalu semuanya diminta tanda tangan pada kertas kosong dengan dalih untuk pembukaan rekening Bank karena uang pembayaran akan di transfer ke rekening tersebut;
5. Bahwa, setelah Turut Tergugat X menandatangani di kertas kosong, namun pembayaran yang masuk ke rekening hanya sebagian dan sisanya belum dibayarkan sampai sekarang sampai sekarang;
6. Bahwa, pada sekitar bulan April 2018 terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7/Sukaresik sidamulih Pangandaran dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Sukaresik sidamulih Pangandaran berdasarkan Akta Pelepasan Hak yang salah satunya Akta Pelepasan Hak No. 12 Tertanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, senyatanya Turut Tergugat X tidak pernah mendatangi pelepasan hak tersebut;

Halaman 50 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

7. Bahwa, dengan belum dibayarkannya secara lunas maka demikian Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II telah Wanprestasi;
8. Bahwa, dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7/Sukaresik sidamulih Pangandaran dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Sukaresik sidamulih Pangandaran, berdasarkan Akta Pelepasan Hak yang salah satunya Akta Pelepasan Hak No. 12 Tertanggal 05 April 2018 yang tidak ditanda tangani langsung oleh Turut Tergugat X maka demikian Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

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

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dan/atau Tergugat II adalah take over atau jual beli saham PT. Estetika Griya Propertindo sebagaimana tercantum dalam Akte Kesepakatan Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 9, yang dikuatkan dengan Akte Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 12 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II; dan didukung juga dengan adanya Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 26 Juni 2019;
2. Bahwa jual beli saham tersebut dilakukan atas persetujuan dari Turut Tergugat I dan/atau sepengetahuan perwakilan dari pemilik lahan yakni Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat XXV, sehingga perbuatan takeover atau jual beli saham PT. Estetika Griya Propertindo harus dinyatakan sah dan mengikat hukum;
3. Bahwa pada saat penandatanganan jual beli saham tersebut diatas, disepakati bahwasanya sejak dari diperjualbelikan saham tersebut maka segala hak atas saham-saham tersebut beralih dari Penggugat kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II sedemikian rupa sehingga segala keuntungan yang didapat dan kerugian yang diderita serta pajak dan kewajiban lainnya mengenai PT. Estetika Griya Propertindo itu menjadi tanggungan Tergugat I dan/atau Tergugat II;
4. Bahwa nilai take over saham PT. Estetika Griya Propertindo tersebut pada poin 1 diatas adalah sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut;

- Apakah Tergugat I dan Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat Konvensi ?;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya para Penggugat Konvensi telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-9 serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Reno Ariyanto dan saksi Dadan Hendriyana;

Halaman 51 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II secara bersama telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.I & II-1 sampai dengan T.I&II-28 serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi H. Muhamad Syam Firman, ST dan saksi Saepudin. Untuk Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat TT.II-1 sampai dengan TT.II-71 serta 4 (empat) orang saksi yaitu saksi Tedi Tri Handoko, saksi Ratu Dinar Okta Jiantir, saksi Ahen dan saksi Dicki Fajar Rahmat Sidik. Untuk Turut Tergugat X telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat TT.X-1 sampai dengan TT.X-6 namun tidak mengajukan saksi dn/ahli, Dan untuk Turut Tergugat XXIV telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat TT.XXIV-1 sampai dengan TT.XXIV-9 namun tidak mengajukan saksi dn/ahli;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa demikian pula berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 985 K/Sip/1971 tanggal 12 April 1973 dalam pertimbangannya berbunyi:

“Bahwa pihak yang mengajukan suatu dalil, ia harus dapat membuktikan dalilnya untuk menggugurkan dalil pihak lawan”;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim dengan berlandaskan asas keadilan akan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan kedua belah pihak tersebut diatas dan menghubungkannya dengan dalil gugatan maupun sangkalan serta fakta-fakta sebagaimana pertimbangan dibawah ini;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan wanprestasi atau ingkar janji adalah tidak dipenuhinya kewajiban sesuai dengan kesepakatan antara perjanjian yang telah dibuat diantara para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara: “Tiap-tiap Perjanjian adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”;

Menimbang, bahwa menurut hukum seseorang dinyatakan wanprestasi atau cidera janji apabila sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat, atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap, Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sehingga menimbulkan keharusan bagi debitur untuk memberikan atau membayar ganti

Halaman 52 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dapatlah disimpulkan bahwa ingkar janji/wanprestasi menimbulkan hak dan kewajiban hukum yang dilakukan karena adanya suatu perikatan;

Menimbang, bahwa dasar hukum perikatan berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata terdapat tiga sumber adalah sebagai berikut:

1. Perikatan yang timbul dari persetujuan (Perjanjian);
2. Perikatan yang timbul dari undang-undang;
3. Perikatan terjadi bukan perjanjian, tetapi terjadi karena perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) dan perwakilan sukarela (zaakwaarneming);

Menimbang, bahwa berdasarkan Asas konsensualisme, artinya bahwa perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai hal-hal yang pokok dan tidak memerlukan sesuatu formalitas, dengan dilandasi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat adalah yaitu:

1. Kata Sepakat antara Para Pihak yang Mengikatkan Diri;  
artinya para pihak yang mengadakan perjanjian harus saling setuju dan seia sekata dalam hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan tersebut;
2. Cakap untuk Membuat Suatu Perjanjian;  
artinya bahwa para pihak harus cakap menurut hukum, yaitu telah dewasa (berusia 21 tahun) dan tidak di bawah pengampuan.
3. Mengenai Suatu Hal Tertentu;  
artinya apa yang akan diperjanjikan harus jelas dan terinci (jenis, jumlah, dan harga) atau keterangan terhadap objek, diketahui hak dan kewajiban tiap-tiap pihak, sehingga tidak akan terjadi suatu perselisihan antara para pihak.
4. Suatu Sebab Yang Halal;  
artinya isi perjanjian itu harus mempunyai tujuan (causa) yang diperbolehkan oleh undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum;

Menimbang, bahwa mengenai asas kebebasan berkontrak dan akibat adanya perjanjian dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1338 dan Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang dinyatakan cukup oleh undang-undang, dan setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang;

Halaman 53 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa hal yang dibenarkan dalam perkara a quo adalah bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perikatan berupa kesepakatan dalam hal peralihan (take over) saham PT ESTETIKA PROPERTINDO sebagaimana tercantum pada Akta Kesepakatan Nomor 9 bukti surat P-1 dan T.I.II-5. Dan atas kesepakatan tersebut maka dilakukan perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT ESTETIKA PROPERTINDO sebagaimana bukti surat P-2 dengan berdasarkan hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (vide bukti surat P-3). Bahwa PT. ESTETIKA PROPERTINDO bergerak dibidang pembangunan perumahan yang dibiayai oleh Turut Terggat I dengan system perkreditan, yang mana lahan guna proyek pembangunan rumah tersebut berasal dari lahan milik warga yang dilakukan dengan cara peralihan pelepasan hak dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris yang dilakukan oleh pihak Penggugat selaku Direktur PT. ESTETIKA GRIYA PROPERTINDO dengan pemilik lahan yaitu Turut Tergugat II sampai dengan Turut Tergugat XXV sebagaimana bukti surat P-5 sampai dengan P-25, maka dengan demikian bukti surat P-5 sampai dengan P-25 tersebut mengikat dengan bukti surat P-1 dan T.I.II-5 berupa Akta kesepakatan Nomor 9 tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan isi kesepakatan sebagaimana bukti surat P-1 dan T.I.II-5 poin 8 (delapan) telah disebutkan dan disepakati tata cara pembayaran take over saham PT. ESTETIKA GRIYAPROPERTINDO. Bahwa pada posita poin 8 (delapan) gugatan Penggugat atas kesepakatan take over saham PT. ESTETIKA GRIYAPROPERTINDO tersebut Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I dan/atau Tergugat II telah membayar sebagian nilai take over saham PT. Estetika Griya Propertindo kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan sisanya sejumlah Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) belum dibayar oleh Tergugat I dan/atau Tergugat II. Namun atas hal tersebut Tergugat I dan Tergugat II membantah dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membayar lunas atas kesepakatan take over saham PT. ESTETIKA GRIYAPROPERTINDO tersebut, maka dengan adanya bantahan dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut hal yang harus dibuktikan adalah apakah Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya dalam memenuhi isi perjanjian sebagaimana bukti surat P-1 dan T.I.II-5 tersebut?;

Menimbang bahwa untuk membuktikan bantahannya Tergugat I dan Tergugat II telah menghadirkan saksi yaitu saksi H. Muhamad Syam Firman, ST dan Saksi Saepudin. Bahwa saksi H. Muhamad Syam Firman, ST menerangkan atas perjanjian kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah atas persetujuannya karena saksi saksi H. Muhamad Syam Firman, ST yang bersepakat dengan Penggugat untuk melakukan tak over PT. ESTETIKA GRIYA PROPERTINDO

Halaman 54 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tersebut, namun karena saksi H. Muhamad Syam Firman, ST telah memiliki perusahaan atas namanya sendiri, maka kesepakatan take over tersebut dibuatkan atasnama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana bukti surat P-1 dan T.II-5 tersebut;

Menimbang bahwa untuk pembayaran sisa kesepakatan tersebut saksi H. Muhamad Syam Firman, ST menerangkan telah melakukan pembayarannya dengan cara membayar hutang Penggugat diantaranya kepada Saudari Ayi Suharto dengan cara ditransfer ke rekening saudara Ayi Suharto sebagaimana bukti surat T.II-9 dan T.II-10 serta dibayar secara kas melalui saudara Arnadi T.II-11, ke rekening saudara Samid sebagaimana bukti surat T.II-12 dan T.II-13, kepada saksi Saepudin T.II-15, dan penitipan uang secara tunai kepada H. Samed sebagaimana bukti surat T.II-16;

Menimbang bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh saksi H. Muhamad Syam Firman, ST yang dimaksud untuk membayar isi kesepakatan dapat dibenarkan, hal itu haruslah dibuktikan apakah saksi H. Muhamad Syam Firman, ST tersebut mempunyai hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II?;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dan T.II-5 di peroleh fakta bahwa telah terjadi kesepakatan atas peralihan (take over) saham PT Estetika dari Penggugat sebagai pihak kesatu kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak kedua dengan nilai sebesar Rp.1.500.000,00 (satu milyar lima ratus ribu rupiah), dan terhadap kesepakatan tersebut tidak didukung dengan alat bukti lainnya baik itu berupa kesepakatan dan atau perjanjian ataupun kuasa yang disetujui kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II sebagai penyerta bahwa untuk pemenuhan kewajiban pihak kedua dalam melakukan pembayaran sisa take over tersebut akan dilakukan dan dibayar oleh saksi H. Muhamad Syam Firman, ST. Dan terhadap bukti surat T.II-1 yang menjadi acuan Tergugat I dan Tergugat II merupakan suatu Perjanjian dalam bentuk Kerjasama Pemborongan dalam bidang Poyek Pembangunan Perumahan Grand Estetika yang tidak terikat dengan kesepakatan sebagaimana bukti surat P-1 dan T.II-5;

Menimbang bahwa oleh karena tidak ditemukan adanya hubungan hukum antara saksi H. Muhamad Syam Firman, ST dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II atas kesepakatan dalam bukti surat P-1 dan T.II-5 tersebut, maka saksi H. Muhamad Syam Firman, ST bukanlah orang yang bertanggungjawab atas pemenuhan kewajiban dalam kesepakatan take over saham PT. ESTETIKA GRIYAPROPERTINDO tersebut. Kemudian pembayaran atau transferan uang yang dilakukan oleh saksi H. Muhamad Syam Firman, ST kepada saudara Ayi Suharto sebagaimana bukti surat T.II-9 dan T.II-10 serta dibayar secara kas melalui saudara Arnadi T.II-11, ke rekening saudara Samid sebagaimana bukti surat T.II-12 dan T.II-13, kepada saksi Saepudin T.II-15, dan

Halaman 55 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

penitipan uang secara tunai kepada H. Samed sebagaimana bukti surat T.I.II-16, serta bukti surat T.I.II-17, T.I.II-22 sampai dengan T.I.II-28 tersebut tidaklah menunjukkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pemenuhan kewajibannya atas sisa pembayaran take over (peralihan) saham PT. ESTETIKA PROPERDTINDO tersebut kepada Penggugat, melainkan transaksi keuangan yang dilakukan oleh saksi H. Muhamad Syam Firman, ST yang tidak disebutkan peruntukannya dalam keterangan transaksi maksud dari transferan tersebut. Bahwa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa setiap perikatan hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Hal tersebut berdasarkan bunyi Pasal 1338 Ayat (1) KUHPdata bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”, dan sebagaimana termuat dalam azas hukum *pacta sunt servanda* yang berarti janji harus ditepati;

Menimbang bahwa berdasarkan poin 8 (delapan) isi dari kesepakatan bukti surat P-1 dan T.I.II-5 pembayaran sisa take over tersebut dilaksanakan secara bertahap dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, dengan memperhatikan kesepakatan tersebut dibuat tanggal 4 Juli 2019, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menunjukkan bukti yang menandakan telah melakukan kewajibannya untuk membayar sisa peralihan (take over) saham PT. ESTETIKA PROPERTINDO tersebut kepada Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat II dipandang telah lalai dalam melaksanakan pemenuhan kewajibannya sebagaimana yang termuat dalam Akta Kesepakatan nomor 9 (vide bukti surat P-1 dan T.I.II-5) tersebut;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang diajukan kedua pihak yang dinilai tidak mempunyai relevansi terhadap pembuktian dalam perkara a quo, berdasarkan ketentuan pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 dan Nomor 112 K/Pdt/1996 haruslah dinyatakan tidak mempunyai nilai pembuktian dan oleh karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah lalai dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam Akta Kesepakatan Nomor 9 tersebut merupakan suatu perbuatan Wanprestasi. Dengan demikian Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II Konvensi tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan dalil gugatannya, maka selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan Penggugat Konvensi sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap petitum kesatu oleh karena berkaitan dengan

Halaman 56 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

### 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

petitum-petitum lainnya, maka akan dipertimbangkan di bagian akhir;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua Menyatakan sah dan mengikat hukum take over atau jual beli saham PT. Estetika Griya Propertindo sebagaimana tercantum dalam Akte Kesepakatan Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 9 yang dikuatkan dengan Akte Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 12 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II, dan didukung juga dengan adanya Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 26 Juni 2019. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas telah diakui dan terbukti mengenai kebenarannya maka petitum kedua tersebut beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga Menyatakan sah dan berharga:

- a) Akte Kesepakatan Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 9;
- b) Akte Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 12;
- c) Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 26 Juni 2019;
- d) Akte-akte Pelepasan Hak No.46, 40, 54, 45, 50, 51, 59, 52, 47, 41, 42, 49, 27, 28, 30, 29, 53, 39, 55, 44, 48, dan 43 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II;
- e) Cover Note Notaris No.57, 61, 58, dan 60 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
- f) Surat Turut Tergugat I tertanggal 09 April 2018 Nomor: 17/TSM/CSMU/SP2K/IV/2018;

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena terhadap bukti surat pada petitum ketiga huruf a sampai dengan e tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sedangkan bukti surat pada petitum ketiga huruf f diterbitkan oleh Turut Tergugat I sebagai pihak pendanaan dengan system perkreditan atas proyek pembangunan rumah PT. ESTETIKA PROPERTINDO tersebut, maka terhadap petitum ketiga ini dinyatakan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum keempat Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi, oleh karena sesuai dengan pertimbangan diatas Majelis Hakim telah berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi kepada Penggugat atas peralihan take over saham PT. ESTETIKA PROPERTINDO tersebut, maka petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitum kelima Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk membayar:

Halaman 57 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. sisa nilai take over saham PT. Estetika Griya Propertindo sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat;
- b. pelunasan harga tanah Ciokong sekitar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) kepada pemilik lahan Ciokong;

Menimbang bahwa terhadap petitum kelima huruf a oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan wanprestasi karena lalai dengan tidak melakukan kewajibannya untuk membayar sisa kesepakatan take over tersebut, maka sudah sepatutnya kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II dihukum untuk membayar sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat. Dan terhadap petitum kelima huruf b oleh karena peralihan (take over) saham PT. ESTETIKA PROPERTINDO dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sah, sedangkan segala bentuk pembiayaan atas pelepasan hak atas tanah dimaksud telah disepakati dalam Akta Kesepakatan Nomor 9, maka terhadap pelunasan tanah di Ciokong tersebut merupakan tanggungjawab Tergugat I dan Tergugat II kepada pemilik lahan Ciokong bukan merupakan hak Penggugat untuk menuntutnya. Dengan demikian terhadap petitum kelima tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang bahwa mengenai petitum keenam Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap:

- a. Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Bank No.17, RT.004 RW.004, Desa/Kel. Paminggir, Kec. Garut Kota, Kab. Garut, setempat dikenal sebagai Cafe Saeungapna; tercatat atas nama ANDRI PRASETYA R, S.H. (Tergugat I); dan/atau;
- b. Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Perum GALAXI Jalan Bulan 1 No.20, RT.001 RW.010, Desa/Kel. Jaka Setia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi; tercatat atas nama REDI RIDAYADI (Tergugat II);

Menimbang, bahwa sejak perkara aquo didaftarkan, Majelis Hakim tidak pernah menerima permohonan, menerima segala persyaratan dalam pengajuan, dan mengabulkan sita jaminan terhadap benda ataupun hak sebagaimana yang dimohonkan tersebut, maka terhadap petitum ini dinyatakan tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi sebagaimana petitum angka satu beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;

## DALAM REKONVENSI:

Menimbang bahwa Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat II dan Turut Tergugat X Konvensi masing-masing telah mengajukan gugatan Rekonvensi;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi pada pokoknya adalah:

Halaman 58 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat masih memiliki tunggakan hutang kepada Turut Tergugat II, yakni Dana talang Pembayaran Tanah kepada Turut Tergugat XXV dengan nilai sebesar Rp300.000.000. (tiga ratus juta rupiah); dan
2. Bahwa Penggugat masih memiliki tunggakan hutang pembayaran pembuatan akta-akta dan proses Pelepasan Hak serta biaya biaya akad kredit sebesar Rp300.000.000. (tiga ratus juta rupiah).

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat X Konvensi pada pokoknya adalah:

1. Bahwa, hal-hal yang termuat dalam Bab Konvensi sepanjang masih relevan mohon dianggap dan diberlakukan dalam Rekonvensi serta selanjutnya Tergugat XXIV dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Dalam Rekonvensi, Penggugat Dalam Konvensi mohon disebut Tergugat I Dalam Rekonvensi, Tergugat I Dalam Konvensi mohon disebut Tergugat II Dalam Rekonvensi, Tergugat II Dalam Konvensi mohon disebut Tergugat III Dalam Rekonvensi, Turut Tergugat I Dalam Konvensi mohon disebut Tergugat IV Dalam Rekonvensi, Turut Tergugat II Dalam Konvensi mohon disebut Tergugat V Dalam Rekonvensi;
2. Bahwa, sekitar tahun 2015 Turut Tergugat XXIV kedatangan beberapa orang yang menanyakan apakah kebun milik Turut Tergugat XXIV akan dijual dan sekitar tahun 2016 – 2017 sepakat tanah Turut Tergugat dijual, dan sekitar bulan April 2018 Turut Tergugat XXIV dan semua pemilik lahan lainnya dikumpulkan di kantor Tergugat V Dalam Rekonvensi lalu semuanya diminta tanda tangan pada kertas kosong dengan dalih untuk pembukaan rekening Bank karena uang pembayaran akan di transfer ke rekening tersebut;
3. Bahwa, setelah Penggugat Dalam Rekonvensi menandatangani di kertas kosong, namun pembayaran yang masuk ke rekening hanya sebagian dan sisanya belum dibayarkan sampai sekarang;
4. Bahwa, Penggugat Dalam Rekonvensi menginginkan agar dibayar lunas baik dari Tergugat I Dalam Rekonvensi dan atau Tergugat II Dalam Rekonvensi dan atau Tergugat III Dalam Rekonvensi dan atau Tergugat IV Dalam Rekonvensi;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam repliknya telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi mengakui telah menjual tanah miliknya kepada PT. Estetika Griya Propertindo;
2. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi **mengakui** telah membuat rekening bank atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi dan **mengakui** telah menerima transferan

Halaman 59 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

sebagian pembayaran harga atas tanah miliknya dari PT. Estetika Griya Propertindo tetapi belum lunas;

3. Bahwa Tergugat I dalam Rekonvensi tidak bisa dibebani kewajiban untuk melunasi sisa harga tanah milik Penggugat Dalam Rekonvensi yang belum dilunasi oleh PT. Estetika Griya Propertindo sebab PT. Estetika Griya Propertindo telah dilakukan Take Over oleh Tergugat II Dalam Rekonvensi dan Tergugat III Dalam Rekonvensi di mana Take Over PT. Estetika Griya Propertindo tersebut ternyata diketahui dan/atau disetujui pula oleh Penggugat Dalam Rekonvensi; Dengan demikian apabila sisa pembayaran harga tanah milik Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut belum lunas maka Penggugat Dalam Rekonvensi dapat menuntut pembayarannya kepada Tergugat II Dalam Rekonvensi dan Tergugat III Dalam Rekonvensi; Sedemikian rupa sehingga **tidak terbukti** Tergugat I Dalam Rekonvensi melakukan wanprestasi kepada Penggugat Dalam Rekonvensi;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat II dan Turut Tergugat X Konvensi tersebut;

Menimbang, bahwa definisi Rekonvensi adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan yang diajukan Penggugat kepadanya. Bahwa Formulasi Surat Gugatan Rekonvensi Sesuai dengan putusan MA Nomor 330 K/Pdt/1986 agar gugatan dianggap ada dan sah, maka gugatan harus secara jelas dalam jawaban. Hal ini bertujuan agar pihak lawan dapat mengetahui dan mengerti tentang adanya gugatan rekonvensi yang diajukan tergugat kepadanya. Bentuk pengajuan dapat secara lisan maupun tertulis. Namun alangkah lebih baiknya jika gugatan disampaikan secara tulisan;

Menimbang, bahwa dalam Gugatan Rekonvensi mesti harus memenuhi syarat formil gugatan, yaitu:

- a. Menyebut dengan tegas subjektif yang ditarik sebagai tergugat rekonvensi;
- b. Merumuskan dengan jelas posita atau dalil gugatan rekonvensi, berupa penegasan dasar hukum dan dasar peristiwa yang melandasi gugatan;
- c. Menyebut dengan rinci ptitum gugatan;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Herziene Inlandsch Reglement (HIR) pihak yang dijadikan Tergugat dalam gugatan rekonvensi harus ditulis atau disebutkan dengan jelas subjek atau orang yang ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatan. Dan apabila unsur-unsur sebagai mana tersebut dalam syarat formil gugatan tidak terpenuhi, maka gugatan Rekonvensi dianggap tidak memenuhi syarat dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Dan dalam Putusan MA Nomor 1154 K/Sip/1973 dikatakan bahwa apabila syarat formil dalam gugatan rekonvensi tidak ada maka di anggap gugatan

Halaman 60 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak sungguh-sungguh sehingga gugatan reconvensi dapat di tolak;

Menimbang bahwa terhadap Gugatan Penggugat I Reconvensi/Turut Tergugat II Konvensi setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti secara seksama isi gugatan Reconvensi tersebut, Penggugat I Reconvensi/Turut Tergugat II Konvensi tidak menguraikan secara jelas mengenai Posita dan Petitum dalam gugatan Reconvensinya, serta tidak pula menjelaskan atau menyebutkan kedudukan masing-masing pihak yang menjadi subjek atau orang yang ditarik untuk dijadikan Tergugat dalam Reconvensi, sedangkan dalam pengajuan tuntutan atau gugatan balik yang dinamakan gugatan Reconvensi haruslah diuraikan secara jelas Posita dan Petitum gugatan serta disebutkan pihak mana yang terlibat didalamnya serta status kedudukannya dalam gugatan Reconvensi tersebut;

Menimbang bahwa kemudian terhadap Gugatan Penggugat II Reconvensi/Turut Tergugat X Konvensi, setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti secara seksama isi gugatan Reconvensi tersebut, Penggugat II Reconvensi/Turut Tergugat X Konvensi telah menguraikan secara jelas mengenai Posita dan Petitum dalam gugatan Reconvensinya, akan tetapi terhadap dalam menarik pihak yang dijadikan subjek sebagai Tergugat Reconvensi untuk dimintakan pertanggungjawaban adalah selain Penggugat Konvensi juga terdapat pihak sebagai Turut Tergugat dalam gugatan Konvensi yaitu Turut Tergugat I ditarik sebagai Tergugat IV dan Turut Tergugat II ditarik sebagai Tergugat V dalam gugatan Reconvensinya. Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan pasal 132 huruf a dan b Herziene Inlandsch Reglement HIR karena gugatan Reconvensi dapat diajukan terhadap pihak Penggugat Konvensi, yang mana memungkinkan Tergugat Reconvensi yang sebelumnya sebagai Penggugat Konvensi untuk memberikan jawabannya bersamaan dengan pengajuan replik, sedangkan jika pihak Tergugat atau Turut Tergugat Konvensi ditarik sebagai Tergugat Reconvensi maka bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku serta akan mengacaukan hukum acara dalam memberikan hak dan kesempatan para pihak untuk mengajukan bantahan/jawaban atas gugatan Reconvensi tersebut;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun telah diberikan haknya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan apabila ternyata Turut Tergugat merasa bahwa dengan dijakannya ia sebagai Turut Tergugat telah merugikan kepentingannya, maka ia dapat mengajukan gugatan balik. Hal ini karena pada prinsipnya setiap orang dapat mengajukan gugatan apabila kepentingannya dirugikan. Gugatan balik tersebut harus diajukan kepada Penggugat dengan disertai jawaban Tergugat/Turut Tergugat (pasal 132b HIR), namun tidak dibenarkan apabila Turut Tergugat melakukan gugatan balik kepada Tergugat/Turut Tergugat lainnya, maka oleh karena itu jika Penggugat II Reconvensi/Turut Tergugat X

Halaman 61 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms

#### 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

Konvensi merasa adanya hak yang dirugikan oleh pihak yang dijadikan Tergugat dalam Rekonvensi tersebut ada baiknya untuk mengajukan gugatan tersendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diperoleh kesimpulan bahwa gugatan Rekonvensi Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat II dan Turut Tergugat X Konvensi tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 132a ayat (1) HIR, maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat I dan penggugat II Rekonvensi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, sebaliknya gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat II dan Turut Tergugat X Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard), serta dalam pertimbangan gugatan konvensi hanya Tergugat I dan Tergugat II yang telah dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Tergugat II dan Tergugat III Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a, Pasal 163 HIR (*Herziene Inlandsch Reglement*), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek/BW*), Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Konvensi tersebut;

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV, Turut Tergugat XV, Turut Tergugat XVI, Turut Tergugat XVII, Turut Tergugat XVIII, Turut Tergugat XIX, Turut Tergugat XX, Turut Tergugat XXI, Turut Tergugat XXII, Turut Tergugat XXIII, dan Turut Tergugat XXV Konvensi telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi sebagian;
3. Menyatakan sah dan mengikat hukum take over atau jual beli saham PT.

Halaman 62 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Estetika Griya Propertindo sebagaimana tercantum dalam Akte Kesepakatan Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 9, yang dikuatkan dengan Akte Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 12 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II, dan didukung juga dengan adanya Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 26 Juni 2019;

4. Menyatakan sah dan berharga :

- a) Akte Kesepakatan Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 9;
- b) Akte Perubahan Susunan Pengurus dan Anggaran Dasar PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 04 Juli 2019 Nomor: 12;
- c) Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Estetika Griya Propertindo Tanggal 26 Juni 2019;
- d) Akte-akte Pelepasan Hak No.46, 40, 54, 45, 50, 51, 59, 52, 47, 41, 42, 49, 27, 28, 30, 29, 53, 39, 55, 44, 48, dan 43 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II;
- e) Cover Note Notaris No.57, 61, 58, dan 60 yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
- f) Surat Turut Tergugat I tertanggal 09 April 2018 Nomor: 17/TSM/CSMU/SP2K/IV/2018;

5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II Konvensi telah melakukan wanprestasi;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk membayar sisa nilai take over saham PT. Estetika Griya Propertindo sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat;

7. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKOVENSI:**

- Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Turut Tergugat II dan Turut Tergugat X Konvensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Tergugat II dan Tergugat III Rekonvensi untuk bersama-sama membayar biaya perkara sejumlah Rp6.843.000,00 (Enam Juta Delapan Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, pada hari KAMIS tanggal 27 Juni 2024, oleh kami BENY SUMARNO, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, ARPISOL, S.H. dan INDRA MUHARAM, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan

Halaman 63 dari 64, Putusan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Cms





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada hari SENIN tanggal 1 Juli 2024, dengan dihadiri oleh SITI PARIDAH, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

T.t.d

T.t.d

ARPISOL, S.H.

BENY SUMARNO, S.H., M.H.

T.t.d

INDRA MUHARAM, S.H.

Panitera Pengganti,

T.t.d

SITI PARIDAH, S.H.

## Perincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,00;
- Proses	: Rp. 75.000,00;
- Pengandaan Berkas	: Rp. 28.000,00;
- PNBPN Panggilan	: Rp. 280.000,00;
- Panggilan	: Rp3.900.000,00;
- Pemeriksaan Setempat	: Rp2.510.000,00;
- Redaksi	: Rp. 10.000,00;
- Meterai	: Rp 10.000,00; +
Jumlah	: Rp6.843.000,00;

(Enam Juta Delapan Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Rupiah);