



**PUTUSAN**

**Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara antara para pihak :-----

Ferry Rahtanto Samudra Putra, Umur 49Th, Pekerjaan Pilot, Alamat Graha Taman HC 2/02 Bintaro Jaya Sektor IX RT/RW 004/001, Kelurahan Pondok Pucung Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan Tangerang Selatan 15229. Dalam Hal ini diwakili oleh Kuasanya : AWAL RAMDANI S.IKom,SH, RANDI ADIL PUTRA PAKPAHAN, SH. Dan SUFYAN ZULKARNAIN,SH sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2024 sebagai PENGGUGAT ;

Melawan :

1. Herry Wijaya beralamat di Jalan Katamaran Permai 5 No 16, PIK RT. 008 RW. 007 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kodya Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta. Dalam hal ini diwakili kuasanya HAMID, SH.MH dan DR DEDI JUNAEDI,AMD, SE, SH MH,CLA Sesuai dengan Surat Kuasa Khusus No.408/SK/HKM&R-TGR/II/2024 tanggal 24 Januari 2024 Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I.
2. Sharen Fernanda beralamat di apartemen Amartapura lantai 19 RT.003 RW 16 Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua. Kabupaten Tangerang. Dalam hal ini diwakili kuasanya FERRY SIMANULLANG,SH M.HUM dan AMALIA RIC,SH sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2024 sebagai TERGUGAT II.
3. Bank Danamon beralamat di Jalan Matraman Raya No 52 RT.04 RW.03 Kebon Manggis Matraman Kodya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya HAFID HADELI, dan RITA MIRASARI sesuai dengan Surat Kuasa Khusus No.SK.HKM.064 tanggal 16 Februari 2024 selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III.

Halaman 1 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Try Indriadi, S.H., M.Kn di Jalan Raya Kelapa Gading Utara, Ruko Fluorite Blok FR No 52 Gading Serpong, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV.
5. Yan Armin, S.H., M.Kn yang beralamat di Jalan Pluit Karang Bar P2 Sel No.101 A, RT 02/RW 02 Pluit Kecamatan Penjaringan Kodya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta 14450 yang selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I.

Pengadilan Negeri tersebut;-----

Setelah mendengar pihak-pihak

berperkara;-----

Setelah membaca berkas perkara;-----

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat tertanggal 22 Desember 2023 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara Register Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng, tanggal 27 Desember 2023 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumatra C1 No 16 Villa Bintaro Regency RT 003/ RW 012 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 04165 atas nama PENGGUGAT.
2. Bahwa PENGGUGAT telah tinggal di Kediaman Rumah / Bangunan tersebut diatas sejak tahun 1996 sampai dengan 2023 dan didalam rumah tersebut ada Orang Tua PENGGUGAT.
3. Bahwa pada tanggal 16 Februari 2019 PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah membuat kesepakatan dan perjanjian kerjasama pendayagunaan aset berdasarkan Nomor: 3396 / leg / IV/ 2019 yang dibuat di kantor Notaris Yan Armin S.H., M.Kn dalam hal ini sebagai TURUT TERGUGAT I.
4. Bahwa di dalam kesepakatan tersebut PENGGUGAT dan TERGUGAT I masing-masing mendapat bagian yaitu PENGGUGAT sebesar 70% TERGUGAT 30% dengan nilai yang dikeluarkan Rp. 2.080.000.000,- (Dua Milyar Delapan Puluh Juta Rupiah)

Halaman 2 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa TERGUGAT I dalam hal ini sebagai perorangan yang memiliki perusahaan di bidang pengadaan panel listrik, mechanical elektrik, perdagangan umum serta jasa konsultan dan engineering service.
6. Bahwa di dalam kesepakatan yang dibuat bersama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I maksud dan tujuannya adalah untuk meminjam dana dengan fasilitas Bank Danamon TERGUGAT III.
7. Bahwa pada bulan Mei 2019 PENGGUGAT dan TERGUGAT I bersama sama ke Bank Danamon TERGUGAT III untuk mengajukan pinjaman serta modal kerja.
8. Bahwa pinjaman yang diajukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I kepada Bank Danamon TERGUGAT III adalah sebesar Rp2.312.001.188 (Dua miliar tiga ratus dua belas juta satu ribu seratus delapan puluh delapan rupiah).
9. Bahwa pada saat pencairan dana yang diajukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, pihak Bank Danamon TERGUGAT III menyetujui terkait pinjaman dana tersebut setelah dipotong biaya lain lain dengan nilai yang diterima oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebesar Rp2.080.000.000 (Dua miliar delapan puluh juta rupiah).
10. Bawa uang hasil pinjaman Rp2.080.000.000,- (Dua Milyar Delapan Puluh Juta Rupiah) dibagi dua antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan masing masing PENGGUGAT 70% dan TERGUGAT I 30%;
11. Bahwa pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk memasukkan cicilan masing masing sesuai nilai didapatkan dari sejumlah uang tersebut di poin (9) dengan rincian sebagai berikut :
  1. Rp13.489.027,- (Tiga belas juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh rupiah) PENGGUGAT
  2. Rp. 5.781.011,- (Lima juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu sebelas rupiah) TERGUGAT IDan uang cicilan / angsuran tersebut baik PENGGUGAT dan TERGUGAT I disetorkan oleh TERGUGAT I kepada Bank Danamon TERGUGAT III setiap bulannya yang jatuh tempo pada tanggal 11 ;

Halaman 3 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa PENGGUGAT sudah memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I mengenai pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp13.489.027,- (Tiga belas juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh rupiah).
13. Bahwa pada 14 Oktober 2021 PENGGUGAT dan TERGUGAT I gagal bayar kepada pihak Bank Danamon TERGUGAT III dengan adanya gagal bayar, Bank Danamon TERGUGAT III melayang surat kepada TERGUGAT I agar segera membayarkan cicilan / angsuran kepada pihak Bank Danamon TERGUGAT III dan dalam hal ini TERGUGAT I tidak memberitahukan kepada pihak PENGGUGAT.
14. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 19 Januari 2021 membuat permohonan keberatan kepada Bank Danamon TERGUGAT III dalam rangka akan mengambil aset sebidang tanah / bangunan seluas 254 m<sup>2</sup> yang beralamat di Jalan Sumatra Blok C1 / 16, RT 003/ RW 012 Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan berdasarkan sertifikat No 04165 a/n PENGGUGAT yang ada pada Bank Danamon TERGUGAT III;
15. Bahwa PENGGUGAT pada bulan November 2001 terkejut atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III yaitu aset milik PENGGUGAT sudah dialihkan kepada pihak lain dengan cara Jual Beli kepada pihak TERGUGAT II tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu kepada PENGGUGAT.
16. Dalam hal ini PENGGUGAT tidak mengetahui adanya perbuatan TERGUGAT I untuk melakukan Pengalihan aset tersebut dikarenakan PENGGUGAT sedang dinas luar negeri dan sangat disayangkan tindakan TERGUGAT I tidak memberitahukan secara tertulis atau lisan padahal di Kediaman rumah tersebut dihuni oleh Orang Tua PENGGUGAT.
17. Bahwa pihak TERGUGAT I tidak mengindahkan surat kesepakatan yang dibuat bersama yang ditandatangani di hadapan Notaris Yan Armin S.H., M.Kn TURUT TERGUGAT I. Atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, PENGGUGAT sangatlah dirugikan atas pengalihan aset tersebut yang saat ini ada pada TERGUGAT II.

Halaman 4 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa Bank Danamon TERGUGAT III menanggapi permintaan surat TERGUGAT I mengenai kewajiban yang harus dibayar kepada pihak Bank Danamon TERGUGAT III sebesar sisa hutang Rp1.800.000.000 (Satu miliar delapan ratus rupiah).
19. Bahwa apa yang dilakukan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan atas tindakan TERGUGAT I untuk itu PENGGUGAT menuntut kerugian secara Materiil sebesar Rp.2.080.000.000,- (Dua milyar delapan puluh juta rupiah)
20. Bahwa PENGGUGAT sangat dirugikan secara Immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) yang selama ini PENGGUGAT sangatlah dirugikan atas tindakan oleh TERGUGAT I.
21. Bahwa pada bulan November 2021 PENGGUGAT dihubungi oleh pihak TERGUGAT II perihal terkait aset tersebut yang aset tersebut ada pada Pihak TERGUGAT I sudah dibeli sudah dibeli oleh TERGUGAT II dengan nilai transaksi kurang lebih Rp.2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta rupiah)
22. Bahwa Pihak TERGUGAT II dibulan yang sama menawarkan aset tersebut kepada PENGGUGAT dan penawaran tersebut direspon baik oleh PENGGUGAT.
23. Bahwa pada bulan Desember 2021 kuasa hukum PENGGUGAT yaitu Andi Pamosik S.H. dan Supriyadi S.H. bertemu dengan pihak TERGUGAT II di Gandaria City untuk membicarakan terkait aset tersebut yang sampai saat ini ada pada TERGUGAT II dan di dalam pembicaraan tersebut bahwa TERGUGAT II telah membeli aset tersebut dengan cara jual/beli dengan pihak TERGUGAT I dan diketahui juga oleh Bank Danamon TERGUGAT III dengan nilai transaksi jual / beli antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT II kurang lebih Rp 2.300.000.000 (Dua miliar tiga ratus juta rupiah).
24. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2022, TERGUGAT II menjual kembali kepada PENGGUGAT dengan nilai kesepakatan yang dibuat di hadapan Notaris Try Indriadi S.H., M.Kn TERGUGAT III.

Halaman 5 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun nilai penjualannya adalah sebesar Rp2.319.584.000,- (Dua miliar tiga ratus sembilan belas juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) berdasarkan Akta Kesepakatan Jual / Beli No 10 yang dikeluarkan oleh Notaris Try Indriadi S.H., M.Kn TERGUGAT IV.

25. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT II sepakat dengan nilai pembelian aset tersebut sebesar Rp2.319.584.000 (Terbilang). Adapun pembayarannya dibayar secara diangsur selama dengan rincian sebagai berikut :

1. Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) dibayarkan secara di transfer ke Rekening TERGUGAT II pada tanggal 15 Januari 2022 dan diketahui oleh Notaris Try Indriadi S.H., M.Kn TERGUGAT IV.

26. Bahwa PENGGUGAT pada pembayaran selanjutnya tidak dapat membayarkan dikarenakan Anak PENGGUGAT sedang Sakit dan itupun diketahui oleh TERGUGAT II.

27. Bahwa PENGGUGAT masih berkeinginan menyelesaikan sisa pembayaran kepada pihak TERGUGAT II namun pihak TERGUGAT tidak memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT.

28. Bahwa TERGUGAT II pada Tanggal 28 - 29 Maret 2023 telah melakukan Eksekusi pengeluaran barang barang PENGGUGAT secara paksa tanpa adanya Putusan / Penetapan Pengadilan, dan atas perbuatan TERGUGAT II dalam hal ini PENGGUGAT sangat dirugikan baik secara Materil maupun Immateril.

29. Bahwa PENGGUGAT telah melaporkan TERGUGAT II dan para pelaku Eksekusi sesuai dengan bukti yang ada berupa Video dan Foto dengan bukti Laporan Polisi Pidana No TBL/B/617/III/2023/SPKT/POLRES TANGERANG SELATAN/POLDA METRO JAYA pada tanggal 30 Maret 2023 dengan Pasal 170,335 dan Atau 362 KUHP dan telah ditangani oleh Unit Jatanras Polres Tangsel dan saat ini sedang naik ke tahap Sidik pada Desember 2023.

30. Bahwa di dalam ketentuan pelaksanaan (Eksekusi) dalam perkara Perdata dilakukan oleh Panitera dan Jurusita yang dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan ( Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBg. ).

Halaman 6 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



31. Bahwa TERGUGAT II pada tanggal 3 April 2023 telah melakukan pemutusan aliran listrik PENGGUGAT dengan cara memutus dari sambungan kabel di tiang listrik pada waktu Subuh dan melepas MCB rumah PENGGUGAT dibawa oleh orang suruhan TERGUGAT II sehingga PENGGUGAT mengalami kesulitan dalam penggunaan barang - barang yang menggunakan daya listrik tidak berfungsi dan di dalam rumah PENGGUGAT ada Orang Tua PENGGUGAT yang sudah lanjut usia dan sekarang sedang sakit berat menggunakan peralatan medis alat bantu pernafasan dan atas kejadian tersebut Orang Tua PENGGUGAT mengalami trauma berat dan shock.
32. Bahwa di dalam rumah PENGGUGAT dihuni oleh Orang Tua PENGGUGAT, Adik dan Keponakan PENGGUGAT.
33. Bahwa TERGUGAT II mengulang perbuatannya pada tanggal 20 Juli 2023 dengan melakukan Eksekusi pengambilan dan pengeluaran barang barang PENGGUGAT pada saat rumah dalam keadaan kosong dan terkunci dengan cara merusak kunci pagar dan memasuki kamar tidur utama pada saat penghuni sedang tidak berada ditempat dan Penghuni rumah tidak dapat lagi tinggal di rumah tersebut karena tidak ada satupun barang yang tersisa termasuk tempat tidur , peralatan medis alat bantu pernafasan barang barang berharga dan Senjata Api dan saat ini rumah dikuasai serta diduduki oleh puluhan Preman Orang suruhan dari TERGUGAT II dan sekali lagi Eksekusi dilakukan tanpa adanya Putusan / Penetapan Pengadilan, dan atas perbuatan TERGUGAT II dalam hal ini PENGGUGAT sangat dirugikan baik secara Materil maupun Immateril.
34. Dalam Hal ini PENGGUGAT Melaporkan tindak Pidana dengan Tanda Bukti Laporan TBL/B/1496/VII/2023/SPKT/POLRES TANGERANG SELATAN /POLDA METRO JAYA pada tanggal 22 Juli 2023 Pasal Pencurian pasal 363 Atau 362 KUHP dan ditangani oleh unit Resmob Polres Tangerang Selatan dan saat ini sedang naik ke tahap Sidik pada Desember 2023.
35. Bahwa TERGUGAT II memasang spanduk yang menawarkan rumah tersebut untuk dijual secara umum tanpa menghiraukan status rumah tersebut masih berstatus sengketa berdasarkan Akte Kesepakatan Jual Beli Nomor 10. Tanggal 14 Januari 2022 di hadapan Notaris Try Indriadi,S.h.,m.kN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bahwa PENGGUGAT atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT II , PENGGUGAT mengalami kerugian untuk itu PENGGUGAT meminta kerugian Materiil sebesar Rp.2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta rupiah)
37. Bahwa atas tindakan yang dilakukan TERGUGAT II, PENGGUGAT mengalami kerugian secara Immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) yang menyebabkan Kedua Orang kami Trauma berat atas intimidasi ancaman Orang orang suruhan TERGUGAT II dan dilarikan serta dirawat di ruang ICU RS.POLRI Kramat Jati dikarenakan Alat alat bantu pernapasan dan alat alat kesehatan diambil oleh Orang Suruhan TERGUGAT II tanpa menyisakan satupun. (Tabung Oxygen dan alat bantu pernapasan dan alat alat medis kesehatan lain)
38. Bahwa dalam Hal ini PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang untuk meminta Sita Jaminan ( Conservatoir Beslaag ) yang diatur dalam Pasal 227 HIR terhadap Objek Sengketa Rumah Tanah dan Bangunan di Jalan Sumatra No C 1 no.16 Villa Bintaro Regency RT/RW OO3/012 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Tangerang Selatan 15226.
39. Bahwa adanya akta Pengikatan Jual Beli No.10 yang dikeluarkan oleh Notaris Try Indriadi,S.H.,M.Kn. TERGUGAT IV tanggal 14 Januari 2022 , tidak sesuai dengan yang ada di dalam lembar lembar pertama, di dalam Akta tersebut ditegaskan tanggal 14 Januari 2020 yang semestinya 14 Januari 2022.
40. Bahwa apa yang dikeluarkan oleh Notaris Try Indriadi, S.H.,M.Kn. TERGUGAT IV sangatlah mengikat antara Pihak PENGGUGAT DAN TERGUGAT II karena Pihak PENGGUGAT telah menunjukkan Prestasinya kepada Pihak TERGUGAT II. Dalam hal ini Pihak TERGUGAT II tidak mengindahkan Akte No.10 tanggal 14 Januari 2022 yang dibuat bersama dihadapan Notaris Try Indriadi, S.H.,M.Kn. TERGUGAT IV.
41. Bahwa Pihak Notaris Try Indriadi, S.H.,M.Kn. TERGUGAT IV tidak bersikap Netral dalam hal ini kepada Pihak PENGGUGAT tentang Keseimbangan Hukumnya dan dalam hal ini TERGUGAT IV telah melanggar Kode Etik

Halaman 8 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UUJN (Undang Undang Jabatan Notaris) yang diatur dalam UU No.30 Tahun 2004.

Maka Berdasarkan hal – hal dan dalil – dalil yang dikemukakan tersebut diatas, Mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq Majelis Hakim berkenan untuk memeriksa dan mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengalihan kreditur (Jual Beli) yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II batal demi Hukum.
3. Menyatakan Sah perjanjian yang dibuat oleh Notaris Yan Armin,S.H,Mkn antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I .
4. Menyatakan secara Sah dan Berharga Sita Jaminan terhadap Objek Tanah dan Bangunan milik TERGUGAT II.
5. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I Terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)
6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 2.080.000.000,- ( Dua Miliar Delapan Puluh Juta Rupiah ) dan pembayaran kerugian Immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak Keputusan Perkara ini mempunyai kekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewisjde) sampai dengan TERGUGAT melaksanakan Putusan ini.
7. Menjatuhkan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya Banding, Kasasi maupun verzet Pihak ke 3 tiga (Uit Voerbaar Bij Voerraad)
8. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta Rupiah) dan pembayaran kerugian Immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai

Halaman 9 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewisjde) sampai dengan TERGUGAT melaksanakan Putusan ini.

9. Menjatuhkan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya Banding, Kasasi maupun verzet Pihak ke 3 tiga (Uit Voerbaar Bij Voerraad)
10. Menghukum TERGUGAT IV untuk mematuhi Keputusan ini.
11. Menghukum para TERGUGAT I , II , III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan Putusan yang seadil adilnya ( ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan mengajukan Perbaikan gugatan dengan suratnya tertanggal 31 Desember 2023 sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumatra CI No 16 Villa Bintaro Regency RT 003/ RW 012 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 04165 atas nama PENGGUGAT.
2. Bahwa PENGGUGAT telah tinggal di Kediaman Rumah / Bangunan tersebut diatas sejak tahun 1996 sampai dengan 2023 dan didalam rumah tersebut ada Orang Tua PENGGUGAT.
3. Bahwa pada tanggal 16 Februari 2019 PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah membuat kesepakatan dan perjanjian kerjasama pendayagunaan aset berdasarkan Nomor: 3396 / leg / IV/ 2019 yang dibuat di kantor Notaris Yan Armin S.H., M.Kn dalam hal ini sebagai TURUT TERGUGATI.
4. Bahwa di dalam kesepakatan tersebut PENGGUGAT dan TERGUGAT I masing-masing mendapat bagian yaitu PENGGUGAT sebesar 70% TERGUGAT 30% dengan nilai yang dikeluarkan Rp. 2.080.000.000,- (Dua Milyar Delapan Puluh Juta Rupiah)
5. Bahwa TERGUGAT I dalam hal ini sebagai perorangan yang memiliki perusahaan di bidang pengadaan panel listrik, mechanical elektrik, perdagangan umum serta jasa konsultan dan engineering Service.

Halaman 10 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa di dalam kesepakatan yang dibuat bersama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I maksud dan tujuannya adalah untuk meminjam dana dengan fasilitas Bank Danamon TERGUGAT III.
7. Bahwa pada bulan Mei 2019 PENGGUGAT dan TERGUGAT I bersama sama ke Bank Danamon TERGUGAT III untuk mengajukan pinjaman serta modal kerja.
8. Bahwa pinjaman yang diajukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I kepada Bank Danamon TERGUGAT III adalah sebesar Rp2.312.001.188 (Dua miliar tiga ratus dua belas juta satu ribu seratus delapan puluh delapan rupiah).
9. Bahwa pada saat pencairan dana yang diajukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, pihak Bank Danamon TERGUGAT III menyetujui terkait pinjaman dana tersebut setelah dipotong biaya lain lain dengan nilai yang diterima oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebesar Rp2.080.000.000 (Dua miliar delapan puluh juta rupiah).
10. Bawa uang hasil pinjaman Rp2.080.000.000,- (Dua Miliar Delapan Puluh Juta Rupiah) dibagi dua antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan masing masing PENGGUGAT 70% dan TERGUGAT I 30%.
11. Bahwa pihak PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk memasukkan cicilan masing masing sesuai nilai didapatkan dari sejumlah uang tersebut di poin (9) dengan rincian sebagai berikut:
  1. Rp13.489.027,- (Tiga belas juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh rupiah) PENGGUGAT
  2. Rp. 5.781.011,- (Lima juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu sebelas rupiah) TERGUGAT IDan uang cicilan / angsuran tersebut baik PENGGUGAT dan TERGUGAT I disetorkan oleh TERGUGAT I kepada Bank Danamon TERGUGAT III setiap bulannya yang jatuh tempo pada tanggal 11
12. Bahwa PENGGUGAT sudah memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I mengenai pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp13.489.027,- (Tiga belas juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu dua puluh tujuh rupiah).
13. Bahwa pada 14 Oktober 2021 PENGGUGAT dan TERGUGAT I gagal bayar kepada pihak Bank Danamon TERGUGAT III dengan adanya gagal bayar,

Halaman 11 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Danamon TERGUGAT III melayang surat kepada TERGUGAT I agar segera membayarkan cicilan / angsuran kepada pihak Bank Danamon TERGUGAT III dan dalam hal ini TERGUGAT I tidak memberitahukan kepada pihak PENGGUGAT.

14. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 19 Januari 2021 membuat permohonan keberatan kepada Bank Danamon TERGUGAT III dalam rangka akan mengambil aset sebidang tanah / bangunan seluas 254 m<sup>2</sup> yang beralamat di Jalan Sumatra Blok CI / 16, RT 003/ RW 012 Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan berdasarkan sertifikat No 04165 a/n PENGGUGAT yang ada pada Bank Danamon TERGUGAT III
15. Bahwa PENGGUGAT pada bulan November 2001 terkejut atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III yaitu aset milik PENGGUGAT sudah dialihkan kepada pihak lain dengan cara Jual Beli kepada pihak TERGUGAT II tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu kepada PENGGUGAT.
16. Dalam hal ini PENGGUGAT tidak mengetahui adanya perbuatan TERGUGAT I untuk melakukan Pengalihan aset tersebut dikarenakan PENGGUGAT sedang dinas luar negeri dan sangat disayangkan tindakan TERGUGAT I tidak memberitahukan secara tertulis atau lisan padahal di Kediaman rumah tersebut dihuni oleh Orang Tua PENGGUGAT.
17. Bahwa pihak TERGUGAT I tidak mengindahkan surat kesepakatan yang dibuat bersama yang ditandatangani di hadapan Notaris Yan Armin S.H., M.Kn TURUT TERGUGAT I. Atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, PENGGUGAT sangatlah dirugikan atas pengalihan aset tersebut yang saat ini ada pada TERGUGAT II.
18. Bahwa Bank Danamon TERGUGAT III menanggapi permintaan surat TERGUGAT I mengenai kewajiban yang harus dibayar kepada pihak Bank Danamon TERGUGAT III sebesar sisa hutang Rp1.800.000.000 (Satu miliar delapan ratus rupiah).
19. Bahwa apa yang dilakukan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan atas tindakan TERGUGAT I untuk itu PENGGUGAT menuntut kerugian secara Materiil sebesar Rp.2.080.000.000,- (Dua milyar delapan puluh juta rupiah)

Halaman 12 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

#### Disclaimer

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



20. Bahwa PENGGUGAT sangat dirugikan secara Immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) yang selama ini PENGGUGAT sangatlah dirugikan atas tindakan oleh TERGUGAT I dengan mengalihkan Aset kepada TERGUGAT II.

21. Bahwa pada bulan November 2021 PENGGUGAT dihubungi oleh pihak TERGUGAT II perihal terkait aset tersebut yang aset tersebut ada pada Pihak TERGUGAT I sudah dibeli sudah dibeli oleh TERGUGAT II dengan nilai transaksi kurang lebih Rp.2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta rupiah)

22. Bahwa Pihak TERGUGAT II dibulan yang sama menawarkan aset tersebut kepada PENGGUGAT dan penawaran tersebut direspon baik oleh PENGGUGAT.

23. Bahwa pada bulan Desember 2021 kuasa hukum PENGGUGAT yaitu Andi Pamosik S.H. dan Supriyadi S.H. bertemu dengan pihak TERGUGAT II di Gandaria City untuk membicarakan terkait aset tersebut yang sampai saat ini ada pada TERGUGAT II dan di dalam pembicaraan tersebut bahwa TERGUGAT II telah membeli aset tersebut dengan cara jual/beli dengan pihak TERGUGAT I dan diketahui juga oleh Bank Danamon TERGUGAT III dengan nilai transaksi jual / beli antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT II kurang lebih Rp 2.300.000.000 (Dua miliar tiga ratus juta rupiah).

24. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2022, TERGUGAT II menjual kembali kepada PENGGUGAT dengan nilai kesepakatan yang dibuat di hadapan Notaris Try Indriadi S.H., M.Kn TERGUGAT III.

Adapun nilai penjualannya adalah sebesar Rp2.319.584.000,- (Dua miliar tiga ratus sembilan belas juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah) berdasarkan Akta Kesepakatan Jual / Beli No 10 yang dikeluarkan oleh Notaris Try Indriadi S.H., M.Kn TERGUGAT IV.

25. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT II sepakat dengan nilai pembelian aset tersebut sebesar Rp2.319.584.000 (Terbilang). Adapun pembayarannya dibayar secara diangsur selama dengan rincian sebagai berikut:

1. Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) dibayarkan secara di transfer ke Rekening TERGUGAT II pada tanggal 15 Januari 2022 dan diketahui oleh Notaris Try Indriadi S.H., M.Kn TERGUGAT IV.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa PENGGUGAT pada pembayaran selanjutnya tidak dapat membayarkan dikarenakan dialihkan untuk pembiayaan Anak PENGGUGAT yang sedang menderita sakit Guillain-Barre Syndrome (GBS) / Autoimmune yang memerlukan biaya perawatan sampai dengan Rp1.800.000.000,- (Satu miliar delapan ratus juta rupiah) dan itupun diketahui oleh TERGUGAT II.
27. Bahwa PENGGUGAT masih berkeinginan menyelesaikan sisa pembayaran kepada pihak TERGUGAT II namun pihak TERGUGAT tidak memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT.
28. Bahwa TERGUGAT II pada Tanggal 28 - 29 Maret 2023 telah melakukan Eksekusi pengeluaran barang barang PENGGUGAT secara paksa tanpa adanya Putusan / Penetapan Pengadilan, dan atas perbuatan TERGUGAT II dalam hal ini PENGGUGAT sangat dirugikan baik secara Materil maupun Immateril.
29. Bahwa PENGGUGAT telah melaporkan TERGUGAT II dan para pelaku Eksekusi sesuai dengan bukti yang ada berupa Video dan Foto dengan bukti Laporan Polisi Pidana No TBL/B/617/III/2023/SPKT/POLRES TANGERANG SELATAN/POLDA METRO JAYA pada tanggal 30 Maret 2023 dengan Pasal 170,335 dan Atau 362 KUHP dan telah ditangani oleh Unit Jatanras Polres Tangsel dan saat ini sedang naik ke tahap Sidik pada Desember 2023.
30. Bahwa di dalam ketentuan pelaksanaan (Eksekusi) dalam perkara Perdata dilakukan oleh Panitera dan Jurusita yang dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan ( Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBg.).
31. Bahwa TERGUGAT II pada tanggal 3 April 2023 telah melakukan pemutusan aliran listrik PENGGUGAT dengan cara memutus dari sambungan kabel di tiang listrik pada waktu Subuh dan melepas MCB rumah PENGGUGAT dibawa oleh orang suruhan TERGUGAT II sehingga PENGGUGAT mengalami kesulitan dalam penggunaan barang - barang yang menggunakan daya listrik tidak berfungsi dan di dalam rumah PENGGUGAT ada Orang Tua PENGGUGAT yang sudah lanjut usia dan sekarang sedang sakit berat menggunakan peralatan medis alat bantu pernafasan dan atas kejadian tersebut Orang Tua PENGGUGAT mengalami trauma berat dan shock.
32. Bahwa di dalam rumah PENGGUGAT dihuni oleh Orang Tua PENGGUGAT, Adik dan Keponakan PENGGUGAT.

Halaman 14 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa TERGUGAT II mengulang perbuatannya pada tanggal 20 Juli 2023 dengan melakukan Eksekusi pengambilan dan pengeluaran barang barang PENGGUGAT pada saat rumah dalam keadaan kosong dan terkunci dengan cara merusak kunci pagar dan memasuki kamar tidur utama pada saat penghuni sedang tidak berada ditempat dan Penghuni rumah tidak dapat lagi tinggal di rumah tersebut karena tidak ada satupun barang yang tersisa termasuk tempat tidur , peralatan medis alat bantu pernapasan barang barang berharga dan Senjata Api dan saat ini rumah dikuasai serta diduduki oleh puluhan Preman Orang suruhan dari TERGUGAT II dan sekali lagi Eksekusi dilakukan tanpa adanya Putusan / Penetapan Pengadilan, dan atas perbuatan TERGUGAT II dalam hal ini PENGGUGAT sangat dirugikan baik secara Materil maupun Immateril.
34. Dalam Hal ini PENGGUGAT Melaporkan tindak Pidana dengan Tanda Bukti Lapor TBL/B/1496/VII/2023/SPKT/POLRES TANGERANG SELATAN /POLDA METRO JAYA pada tanggal 22 Juli 2023 Pasal Pencurian pasal 363 Atau 362 KUHP dan ditangani oleh unit Resmob Polres Tangerang Selatan dan saat ini sedang naik ke tahap Sidik pada Desember 2023.
35. Bahwa TERGUGAT II memasang spanduk yang menawarkan rumah tersebut untuk dijual secara umum tanpa menghiraukan status rumah tersebut masih berstatus sengketa berdasarkan Akte Kesepakatan Jual Beli Nomor 10. Tanggal 14 Januari 2022 di hadapan Notaris Try Indriadi,S.h.,m.kN.
36. Bahwa PENGGUGAT atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT II , PENGGUGAT mengalami kerugian untuk itu PENGGUGAT meminta kerugian Materiil sebesar Rp.2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta rupiah]
37. Bahwa atas tindakan yang dilakukan TERGUGAT II, PENGGUGAT mengalami kerugian secara Immaterial sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas milyar rupiah) yang menyebabkan Kedua Orang Tua PENGGUGAT yang sudah lanjut usia 73 Tahun dan 75 Tahun Trauma dan shock berat atas intimidasi ancaman Orang orang suruhan TERGUGAT II (Bukti Video) dan Orang Tua PENGGUGAT beberapa kali dilarikan serta dirawat di ruang ICU RS.POLRI Kramat Jati dikarenakan Alat alat bantu pernapasan dan alat alat monitor kesehatan (Jantung dan lain-lain) "diambil / dicuri" oleh Orang-orang Suruhan TERGUGAT II tanpa menyisakan satupun termasuk juga (Tabung Oxygen dan alat bantu pernapasan dan alat alat monitor medis kesehatan lainnya) dan pada akhirnya dikarenakan Trauma berat dan Shock dan penyebab-penyebab

Halaman 15 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diatas menyebabkan Orang Tua (Ibu) PENGGUGAT "Meninggal Dunia" pada 30 Desember 2023 di RS POLRI Kramat Jati.

38. Bahwa dalam Hal ini PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang untuk meminta Sita Jaminan ( Conservatoir Beslaag) yang diatur dalam Pasal 227 HIR terhadap Objek Sengketa Rumah Tanah dan Bangunan di Jalan Sumatra No C 1 no.16 Villa Bintaro Regency RT/RW 003/012 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Tangerang Selatan 15226.
39. Bahwa adanya akta Pengikatan Jual Beli No.10 yang dikeluarkan oleh Notaris Try Indriadi,S.H.,M.Kn. TERGUGAT IV tanggal 14 Januari 2022 , tidak sesuai dengan yang ada di dalam lembar pertama, di dalam Akta tersebut ditegaskan tanggal 14 Januari 2020 yang semestinya 14 Januari 2022.
40. Bahwa apa yang dikeluarkan oleh Notaris Try Indriadi, S.H.,M.Kn. TERGUGAT IV sangatlah mengikat antara Pihak PENGGUGAT DAN TERGUGAT II karena Pihak PENGGUGAT telah menunjukkan Prestasinya kepada Pihak TERGUGAT II. Dalam hal ini Pihak TERGUGAT II tidak mengindahkan Akte No.10 tanggal 14 Januari 2022 yang dibuat bersama dihadapan Notaris Try Indriadi, S.H.,M.Kn. TERGUGAT IV.
41. Bahwa Pihak Notaris Try Indriadi, S.H.,M.Kn. TERGUGAT IV tidak bersikap Netral dalam hal ini kepada Pihak PENGGUGAT tentang Keseimbangan Hukumnya dan dalam hal ini TERGUGAT IV telah melanggar Kode Etik UUJN (Undang Undang Jabatan Notaris) yang diatur dalam UU No.30 Tahun 2004.

Maka Berdasarkan hal - hal dan dalil - dalil yang dikemukakan tersebut diatas, Mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq Majelis Hakim berkenan untuk memeriksa dan mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

#### PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengalihan kreditur (Jual Beli) yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II batal demi Hukum.
3. Menyatakan Sah perjanjian yang dibuat oleh Notaris Yan Armin,S.H,Mkn antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I.
4. Menyatakan secara Sah dan Berharga Sita Jaminan terhadap Objek Tanah dan Bangunan milik TERGUGAT II.

Halaman 16 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I Terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)
6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp. 2.080.1. 000,- ( Dua Miliar Delapan Puluh Juta Rupiah ) dan pembayaran kerugian Immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak Keputusan Perkara ini mempunyai kekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewisjde) sampai dengan TERGUGAT melaksanakan Putusan ini.
7. Menjatuhkan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya Banding, Kasasi maupun verzet Pihak ke 3 tiga (Uit Voerbaar Bij Voerraad)
8. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp.2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta Rupiah) dan pembayaran kerugian Immaterial sebesar Rp.15.000.000.000,- (Lima belas milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewisjde) sampai dengan TERGUGAT melaksanakan Putusan ini.
9. Menjatuhkan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya Banding, Kasasi maupun verzet Pihak ke 3 tiga (Uit Voerbaar Bij Voerraad)
10. Menghukum TERGUGAT IV untuk mematuhi Keputusan ini.
11. Menghukum para TERGUGAT I, II, III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBS

IDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan Putusan yang seadil adilnya ( ex aequo et bono ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Hadir kuasanya, dan Tergugat IV serta Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan patut sebagaimana untuk persidangan tanggal 25 Januari 2024 dan untuk persidangan tanggal 12 Februari 2024,

Halaman 17 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian bagi para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Indra Syahrial SH, MH C. Med sebagai Mediator Non Hakim sebagaimana Penetapan Majelis Hakim No.1345/Pdt.G/2023/PN.Tng, tertanggal 26 Februari 2024 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 25 Maret 2024, upaya mediasi tersebut tidak berhasil mencapai perdamaian;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan jawaban dan Eksepsi terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

### 1. KEWENANGAN ABSOLUT

Bahwa perkara tersebut adalah suatu perkara yang seharusnya bukan termasuk ranah atau kewenang Pengadilan Negeri Tangerang untuk mengadili perkara a quo sebagaimana tercantum pada **Pasal 6 didalam PERJANJIAN KERJASAMA PENDAYAGUNAAN ASET Antara FERRY RAHTANTO SAMUDRA PUTRA Dengan HERRY WIJAYA Nomor : 3396/Leg/IV/2019 pada tanggal 16 April 2019**, yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT atas nama YAN ARMIN, SH, beralamat di Jl. Pluit Karang Barat Blok P2 Selatan Nomor : 101 A, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta. yang berbunyi “ apabila terjadi Perselisihan terjadi Sangketa Maka akan diselesaikan ke **BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI)**, dengan demikian patut dan wajar bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### 2. GUGATAN KABUR ( OBSCUR LIBEL )

1. Bahwa dalil-dalil dalam gugatan yang diajukan PENGGUGAT sepanjang posita dari Angka 1 sampai dengan Angka 41 maupun dalam petitum dari Angka 1 sampai dengan Angka 11 adalah kabur dan tidak jelas (obscur libel), oleh karena tidak menguraikan secara jelas dan konkrit permasalahan yang akan digugat sebagaimana tertuang seluruhnya dalam posita PENGGUGAT dan pada petitum tidak saling berkaitan satu sama lain baik dengan posita maupun dalam petitumnya sendiri;

Halaman 18 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



2. Bahwa selain tersebut di atas, PENGGUGAT telah mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tidak memuat dasar hukum yang jelas, petitum tidak didukung oleh posita yang jelas sehingga mengandung ambiguisitas dan saling bertentangan satu sama lain, maka dengan demikian patut dan wajar bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menyatakan gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 720/K/Pdt/1997 tertanggal 09 Maret 1999 yang menyatakan "*petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positum/dalil-dalil gugatan yang diuraikan secara jelas sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya, bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas maka menjadi gugatan kabur sehingga menurut Hukum Acara Perdata, gugatan yang berkualitas demikian dinyatakan tidak dapat diterima.*"
3. Bahwa hal ini juga senada dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya di halaman 449 yang terbit pada tahun 2004 dengan judul "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan.*" Beliau menyatakan sebagai berikut : "Dalam praktik, dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur. Masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu antara lain : tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang menjadi yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum tidak jelas, tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*) dalil seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusive*)."
4. Bahwa dalam posita Angka 1 PENGGUGAT mendalilkan "bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumatra C1 No 16 Villa Bintaro Regency RT 003/RW 012 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 04165 atas nama PENGGUGAT." Maka dalil PENGGUGAT adalah tidak benar karena tanah dan Bangunan tersebut sudah dijual PENGGUGAT kepada TERGUGAT I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 93/2019 tanggal 14 Mei 2019 dan Sertifikat Hak Milik atas Nama HERRY WIJAYA (TERGUGAT I).



5. Bahwa dalil tersebut di atas merupakan dalil yang tidak jelas (obscuur libel) karena tidak menyebutkan jelas mengenai batas, ukuran dan luas sebab PENGGUGAT semata-mata mendalilkan adalah Sah miliknya tetapi objek yang didalilkan menjadi kabur sehingga hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1149/K/Sip/1975 tertanggal 17 April 1979 yang menyebutkan "*bahwa suatu gugatan menjadi obscuur libel apabila obyek yang disengketakan tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas, ukuran, dan luas serta tidak ditemukan obyek sengketa.*" Maka dengan demikian patut dan wajar bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

6. Bahwa dalam gugatan yang diajukan PENGGUGAT tidak melakukan perincian sebagaimana terdapat dalam petitum Angka 6 gugatan a quo menyatakan :

*"Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian material sebesar Rp. 2.080.000.000,- (Dua Milyar Delapan Puluh Juta Rupiah) dan pembayaran kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak Keputusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum Tetap (Inkracht Van Gewisjde) sampai dengan TERGUGAT melaksanakan Putusan ini."*

Sedangkan, dalam posita angka 10 gugatan a quo menyatakan :

*"Bawa uang hasil pinjaman Rp2.080.000.000,- (Dua Milyar Delapan Puluh Juta Rupiah) dibagi dua antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan masing-masing PENGGUGAT 70% dan TERGUGAT I 30%."*

Dan dalam posita angka 21 gugatan a quo menyatakan :

*"Bahwa PENGGUGAT sangat dirugikan secara immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000 (Lima milyar rupiah) yang selama ini PENGGUGAT sangatlah dirugikan atas tindakan oleh TERGUGAT I."*

Berdasarkan uraian antara Petitum Angka 6, Posita Angka 10 dan posita angka 21 dalam gugatan a quo, PENGGUGAT tidak menguraikan sumber kerugian material yang dialaminya dengan benar dan jujur tetapi secara tiba-tiba menuntut kerugian sebesar Rp2.080.000.000,- (Dua Milyar Delapan Puluh Juta Rupiah) sebab menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 550 K/Sip/1979 tertanggal 8 Mei 1980 yang menyebutkan "*petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak*



*dapat diterima, karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.”;*

7. Bahwa padahal PENGGUGAT mendapat sebesar 70% (tujuh puluh persen) oleh karena persentase pembagian lebih besar daripada TERGUGAT I hanya sebesar 30% (tiga puluh persen) tetapi didalam petitem Angka 6 dimunculkan TERGUGAT I dibebankan mengganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp 2.080.000.000,- (Dua Milyar Delapan Puluh Juta Rupiah), sedangkan kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000 (Lima milyar rupiah) sebab dalil PENGGUGAT hanya mengada-ada tanpa perincian yang jelas dari mana sumber kerugian tersebut timbul;
8. Bahwa yang seharusnya tertuang dalam Posita PENGGUGAT sebagaimana dimaksud Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 492/K/Sip/1970 tertanggal 15 Desember 1970 yang menyebutkan : *“ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”* Oleh karenanya, patut dan wajar bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

### **3. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

1. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT tidak mendudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang Selatan sebagai TERGUGAT atau setidaknya sebagai TURUT TERGUGAT sebab wewenang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang Selatan yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04165 berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumatra C1 No 16 Villa Bintaro Regency RT 003/RW 012 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
2. Bahwa apabila Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang Selatan tidak menariknya sebagai TERGUGAT atau setidaknya sebagai TURUT TERGUGAT atau pihak yang berperkara maka Gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil dalam bentuk gugatan kurang



pihak (plurium litis consortium) sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 62/K/Sip/1975 tertanggal 25 Mei 1977 yang menyebutkan : *"surat gugatan penggugat yang tidak lengkap subyek gugatannya adalah tidak memenuhi syarat formil karena mengandung error in persona maka harus dinyatakan gugatan tidak diterima."* Maka dengan demikian patut dan wajar bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

3. Bahwa Gugatan PENGGUGAT a quo mengandung kurang pihak (plurium litis consortium) karena tidak menarik Notaris dan PPAT Ny. IMA RANGGANIS SUDIANA, SH yang telah membuat Akte Jual Beli Nomor : 93/2019 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 185/2019, beralamat di Jalan Graha Raya Blok M 7 Nomor : 27, Pakujaya, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, maka ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 62/K/Sip/1975 tertanggal 25 Mei 1977 yang menyebutkan : *"surat gugatan penggugat yang tidak lengkap subyek gugatannya adalah tidak memenuhi syarat formil karena mengandung error in persona maka harus dinyatakan gugatan tidak diterima."* Maka dengan demikian patut dan wajar bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### **4. GUGATAN ERROR IN PERSONA**

1. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan kekeliruan dalam menarik pihak karena telah mendudukan TERGUGAT I sebagai Pihak Utama yang bertanggung jawab dalam gugatan a quo sebab aset yang dimiliki PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04165 berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumatra C1 No 16 Villa Bintaro Regency RT 003/RW 012 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan dijaminkan kepada Bank Danamon (TERGUGAT III) atas persetujuan PENGGUGAT dan sudah dialihkan kepemilikannya ke atas nama HERRY WIJAYA ( TERGUGAT I ) dengan mencermati seksama uraian dalam posita Angka 28 sampai dengan Angka 35;
2. Bahwa PENGGUGAT seharusnya menarik TERGUGAT II sebagai Pihak Utama yang bertanggung jawab bukan TERGUGAT I maka dengan demikian PENGGUGAT telah melakukan kekeliruan dalam mendudukan



TERGUGAT I sebagai Pihak Utama yang bertanggungjawab sebab menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 415/K/Sip/1975 tertanggal 7 Juli 1971 yang menyebutkan “gugatan PENGGUGAT salah alamat (*error in persona*) karena menempatkan kedudukan TERGUGAT sebagai pihak utama yang bertanggung jawab.” Dengan demikian patut dan wajar bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan kekeliruan dalam menarik TERGUGAT III sebagai pihak yang berperkara dalam gugatan a quo karena TERGUGAT III sebagai Bank Danamon adalah sebuah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang didalamnya terdapat struktur jabatan tertentu yang memegang otoritas penting sebagaimana diketahui dalam gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT hanya menyebutkan BANK DANAMON merupakan kekeliruan yang nyata, seharusnya yang ditarik sebagai pihak yang berperkara adalah sebuah jabatan tertentu yang memegang otoritas penting yaitu DIREKSI ( DIREKTUR ) untuk melakukan perbuatan hukum baik di luar maupun di dalam persidangan yang bertindak “untuk dan atas nama Bank Danamon”;
4. Bahwa berdasarkan di atas dengan mengacu pada Pasal 98 Ayat (1) Undang-Undang Nomor : 40 Tahun 2007 tentang Perseroan terbatas atau pihak lain dalam melakukan perbuatan hukum tertentu dari Direksi kepada pihak lain melalui surat kuasa dalam bertindak untuk dan atas nama perseroan berdasarkan Pasal 103 Undang-Undang Nomor : 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Maka dengan demikian patut dan wajar bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## B. DALAM REKONVENSII

1. Bahwa semua yang telah diuraikan serta dikemukakan dalam Jawaban TERGUGAT I dalam Konvensi agar dianggap termasuk juga dalam PENGGUGAT Rekonvensi;
2. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII meminta kepada TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII untuk mengembalikan uang yang menjadi HAK PENGGUGAT



REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ senilai Rp.750.000.000 ( Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ telah mentransfer uang sebesar Rp 660.000.000 ; ( Enam Ratus Enam Puluh Juta Rupiah ) melalui Rekening BCA Nomor : 6800728027 atas nama NOVIAN YUDHANTO INOR ( Putri kandung dari PENGGUGAT);
2. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ telah mentransfer uang sebesar Rp 90.000.000; (Sembilan Puluh Juta Rupiah) melalui Rekening BCA Nomor : 4750264315 atas nama ANDI PAMOSIK S;
3. Bahwa uang yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ kepada TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ tersebut diatas agar dikembalikan *secara tunai, sekaligus dan seketika tanpa syarat kepada PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ*;
3. Bahwa secara hukum dengan secara sengaja TERGUGAT REKONVENSİ / PENGGUGAT KONVENSİ berusaha untuk mencari kesalahan PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ sehingga membuat aktifitas pekerjaan terganggu, kesehatan dan lain-lainnya juga wajib mengganti kerugian ***secara tunai sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah)***;
4. Bahwa apabila digabungkan pada angka 2 dan 3 di atas maka PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ berhak menuntut TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ dengan total Rp 800.000.000; ( Delapan Ratus Juta Rupiah );
5. Bahwa dalam Rekonvensi diajukan berdasarkan bukti-bukti akurat yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya atas TERGUGAT REKONVENSİ, mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding atau kasasi.

### C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I memohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi dan Rekonvensi dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I membantah/menolak/menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tidak benar dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 1 (satu) dan angka 2 (Dua) adalah pemilik rumah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04165 berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumatra C1 No 16 Villa Bintaro Regency RT 003/RW 012 , Kelurahan Pondok Kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten karena rumah dan bangunan tersebut **TELAH DIALIHKAN KEPEMILIKANNYA MELALUI JUAL BELI** dari PENGGUGAT selaku Penjual kepada TERGUGAT I selaku Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 93/2019 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Ny. IMA RANGGANIS SUDIANA, S.H., beralamat di Jl. Graha Raya Blok M7 Nomor : 27, Paku Jaya, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan sejumlah uang sebesar Rp. 2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah) pada hari Selasa, tanggal 14 Mei 2019;
4. Bahwa menurut Pasal 1868 KUHPerdata yang menerangkan "*Suatu Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat*" jo Pasal 1870 KUHPerdata "*Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.*" Hal ini senada dengan pendapat M. Yahya Hararap dalam bukunya Hukum Acara Perdata bab 12 Pembuktian hal 583 yang menyatakan bahwa kekuatan pembuktian yang melekat pada Akta Otentik adalah apabila dipenuhi syarat formil dan materil maka :
  - a. Pada dirinya langsung mencakupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain
  - b. Langsung sah sebagai alat bukti Akta Otentik
  - c. Pada dirinya langsung melekat nilai kekuatan pembuktian :
    - Sempurna (volledig)
    - Mengikat (bindende)
5. Bahwa selain bukti tersebut di atas juga berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTBG) yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Tangerang Selatan, atas nama Wajib Pajak adalah HERRY WIJAYA (TERGUGAT I) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) PBB : 36-76-070-004-020-0080-0;
6. Bahwa benar dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat), antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah membuat

Halaman 25 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

#### Disclaimer

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



Perjanjian Kerjasama Pendayaangunaan Aset pada tanggal 16 Februari 2019 sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Aset Nomor : 3396/Leg/IV/2019 di hadapan Notaris dan PPAT YARMIN, S.H. (TURUT TERGUGAT I) yaitu PENGGUGAT mendapatkan 70% dan TERGUGAT I mendapat 30% adalah nilai yang dikeluarkan dari Rp. 2.080.000.000 (dua milyar delapan puluh juta rupiah) ;

7. Bahwa benar dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 5 (Lima) TERGUGAT I adalah perorangan yang memilik perusahaan di bidang pengadaan panel listrik, mechanical elektrik, perdagangan umum serta jasa konsultan dan engineering service.
8. Bahwa benar dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 6 (enam) sampai dengan angka 9 (sembilan), TERGUGAT I memberikan jaminan hak tanggungan kepada Bank Danamon (TERGUGAT III) berdasarkan **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 185/2019 dengan atas nama Pemberi Hak Tanggungan adalah HERRY WIJAYA (TERGUGAT I)** di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Ny. IMA RANGGANIS SUDIANA, S.H., beralamat di Jl. Graha Raya Blok M7 Nomor : 27, Paku Jaya, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;
9. Bahwa pihak-pihak dalam akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas, antara Pihak Pertama/HERRY WIJAYA/TERGUGAT I selaku Pemegang Hak dan Pihak Kedua/PT BANK DANAMON/TERGUGAT III selaku Pemegang Hak Tanggungan yang digunakan untuk menjamin pelunasan utang sebesar Rp. 2.080.000.000 (dua milyar delapan puluh juta rupiah) pada hari Kamis, tanggal 08 Agustus 2019.
10. Bahwa benar dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 10 (sepuluh) sebagaimana telah diuraikan dalam Jawaban TERGUGAT I pada angka 4 (empat) tersebut di atas;
11. Bahwa benar dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 11 (sebelas), yang dimana antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT sepakat untuk memasukkan cicilan masing-masing sesuai dengan nilai yang didapatkan dari sejumlah uang tersebut.
12. Bahwa tidak benar dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 12 (dua belas) dikarenakan dalam hal ini PENGGUGAT baru membayar sebesar Rp 155.350.194,- (Seratus Lima Puluh Juta Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Seratus Sembilan Puluh Empat Rupiah) sedangkan sisa pembayaran pokok dan bunga yang membayar adalah TERGUGAT I dari sisa pinjaman tersebut yang mana TERGUGAT I statusnya sebagai debitur yang harus menyeter/mengangsur setiap bulannya kepada TERGUGAT III;



13. Bahwa tidak benar dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 13 (tiga belas), yang mana TERGUGAT I sudah memberitahukan surat dimaksud kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT I tetap tidak membayarkan kewajibannya oleh karenanya atas tidak bertanggung jawabnya PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Aset Nomor : 3396/Leg/IV/2019 tertanggal 16 April 2019 pada Pasal 2 bagian Pihak Pertama angka 6 antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT apabila PENGGUGAT tidak membayar angsuran atas pinjaman di TERGUGAT III, maka TERGUGAT I berhak menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumatra C1 No 16 Villa Bintaro Regency RT 003/RW 012 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan;
14. Bahwa TERGUGAT I tidak mengetahui dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 14 (empat belas) PENGGUGAT membuat permohonan keberatan dalam rangka untuk mengambil aset kepada TERGUGAT III tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumatra C1 No 16 Villa Bintaro Regency RT 003/RW 012 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan;
15. Bahwa apabila PENGGUGAT mengajukan keberatan kepada TERGUGAT III seharusnya melalui TERGUGAT I karena sebagai DEBITUR dan Aset Milik PENGGUGAT sudah dialihkan kepada TERGUGAT I kepemilikannya atas tanah dan bangunan tersebut diatas berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor : 93/2019** di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Ny. IMA RANGGANIS SUDIANA, S.H., beralamat di Jl. Graha Raya Blok M7 Nomor : 27, Paku Jaya, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan sejumlah uang sebesar Rp. 2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah) pada hari Selasa, tanggal 14 Mei 2019;
16. Bahwa tidak benar dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 15 (lima belas) tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sumatra C1 No 16 Villa Bintaro Regency RT 003/RW 012 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan yang diperoleh TERGUGAT I dari PENGGUGAT sendiri melalui Jual Beli sehingga PENGGUGAT tidak memiliki hak lagi atas tanah dan bangunan tersebut sebelumnya;
17. Bahwa tidak benar dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 16 (enam belas) TERGUGAT I tidak memiliki kewajiban kepada PENGGUGAT untuk memberitahukan kepada PENGGUGAT, oleh karena tanah dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang terletak di Jalan Sumatra C1 No 16 Villa Bintaro Regency RT 003/RW 012 Kelurahan Pondok Kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan adalah milik TERGUGAT I;

18. Bahwa TERGUGAT I telah berupaya menghubungi PENGGUGAT atas tunggakan yang belum dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I untuk melunasi tunggakan kepada TERGUGAT III namun PENGGUGAT tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan pembayaran tersebut sehingga TERGUGAT I beresiatif untuk menjual tanah tersebut yang merupakan Milik TERGUGAT I berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor : 93/2019** untuk menjaga nama baik TERGUGAT I;
19. Bahwa tidak benar dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 17 (tujuh belas), TERGUGAT I telah memenuhi kesepakatan sebagaimana tertuang dalam **PERJANJIAN KERJASAMA PENDAYAGUNAAN ASET Antara FERRY RAHTANTO SAMUDRA PUTRA Dengan HERRY WIJAYA Nomor : 3396/Leg/IV/2019 pada tanggal 16 April 2019**, yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT atas nama YAN ARMIN, SH, beralamat di Jl. Pluit Karang Barat Blok P2 Selatan Nomor : 101 A, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;
20. Bahwa posita gugatan PENGGUGAT pada angka 18 (delapan belas) sudah TERGUGAT I uraikan di jawaban pada angka 8 sebelumnya, sehingga tidak perlu PENGGUGAT mengulanginya
21. Bahwa dengan mencermati posita gugatan PENGGUGAT pada angka 19 (sembilan belas) dalil PENGGUGAT telah keliru sebab TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tanah dan bangunan dimaksud adalah Milik TERGUGAT I berdasarkan **Akta Jual Beli Nomor : 93/2019** di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Ny. IMA RANGGANIS SUDIANA, S.H. dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04165 atas nama HERRY WIJAYA (TERGUGAT I) sehingga dalil Gugatan a quo patut ditolak baik sebagian maupun seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang Memeriksa dan Mengadili Perkara A quo berkenan untuk memutuskan antara lain sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

## B. DALAM REKONVENSIS

Halaman 28 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONVENS I /TERGUGAT KONVENS I untuk Seluruhnya
2. Menghukum TERGUGAT REKONVENS I/PENGGUGAT KONVENS I untuk membayar kerurian Materil sebesar Rp 750.000.000; ( Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah ) kepada PENGGUGAT REKONVENS I /TERGUGAT KONVENS I
3. Menghukum TERGUGAT REKONVENS I/PENGGUGAT untuk membayar kerurian Imateril sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT REKONVENS I /TERGUGAT KONVENS I

## C. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

## ATAU :

Jika Majelis Hakim ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Tergugat II juga mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut :

### I. DALAM EKSEPSI

#### A. KEWENANGAN MENGADILI/KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa dalam surat gugatan penggugat, sebagai dasarnya mengajukan gugatan Perbuatan melawan hukum adalah dengan mendalilkan adanya perjanjian Pendayagunaan asset antara Penggugat dengan tergugat I, dengan Akta Notaris Nomor 3396/Leg/IV/2019 Tanggal 16 April 2019, Yang dibuat oleh/dihadapan **NOTARIS/PPAT YAN ARMIN, SH**, yang beralamat di Jl.Pluit Karang Barat Blok P 2 Selatan No. 102 A, Jakarta Utara, sementara dalam pasal 6 Perjanjian tersebut dengan tegas menyatakan "**Apabila terjadi sengketa atau timbul permasalahan dalam pendayagunaan Asset tersebut, maka akan diselesaikan di BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI)** Oleh karena kesepakatan dalam perjanjian tersebut telah menentukan penyelesaian sengketa yang timbul adalah Badan Arbitrase Nasional Indonesia, maka Pengadilan Negeri Tangerang tidak memiliki Kewenangan dalam memeriksa dan memutus Perkara yang dimohonkan oleh Penggugat.

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata menentukan "**Semua perjanjian yang dibuat secara Sah, berlaku sebagai undang-undang**

Halaman 29 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*bagi yang membuatnya” yang menjadi asas konsensualisme dalam hukum perjanjian, oleh karena itu Patut dan wajar, bila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo memiliki dasar hukum memutus dalam Putusan sela untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklard)*

## B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa isi dari surat gugatan penggugat yang menjadi dalil dalam gugatan adalah kabur dan tidak jelas karena menarik tergugat II/Penggugat Rekonvensi sebagai orang yang melakukan perbuatan melawan Hukum, karena dalam perkara a quo, Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah menjual sebidang tanah dan Bangunan miliknya yang terletak di Jalan Sumatera C 1 no. 16 Villa Bintaro Regency RT 003 RW 012 Kelurahan Pondok kacang Timur Kecamatan Pondok aren Kota Tangerang selatan kepada tergugat I, dengan Akta jual beli Nomor 93/2019 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ima Rengganis, SH, dan kemudian Tergugat I menjualnya kepada Tergugat II Berdasarkan **Akta Pengikatan Jual Beli dan kuasa yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT TRY INDIADI, SH., M.Kn.** Yang Beralamat di Jl. Boulevard Raya No 79, Cibeber Kota Cilegon, Pada Tanggal 26 Oktober 2021, Bahwa Jual beli yang dilakukan Pihak Penggugat sebagai penjual kepada Tergugat I sebagai Pembeli, dan dijual kembali oleh tergugat I sebagai Penjual Kepada Tergugat II sebagai Pembeli, bahwa jual beli anarat Penggugat dengan Tergugat I, dan antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah jual beli yang Sah dan benar karena telah memenuhi Asas Tunai dan terang dalam hukum jual beli, Artinya bahwa penyerahan Hak atas Tanah dan bangunan di atasnya dilakukan dihadapan pejabat Umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah serta pambayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan. Dengan demikian, Tergugat II tidaklah Orang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, berdasarkan Uraian diatas Jelas dan terang, **Bahwa Gugatan Penggugat adalah gugatan yang Kabur dan tidak jelas, Patut dan wajar bila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo memiliki dasar hukum untuk memutus dalam Putusan dengan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)**

2. Bahwa tergugat telah mencampur adukkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang mana dalam dalil gugatan mendasari surat perjanjian pendayagunaan Asset, tapi menuangkan dalam gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak memuat dasar hukum yang jelas

Halaman 30 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kabur oleh karena dasar Hukum Gigatan adalah tidak Jelas dan Kaburitu, **Patut dan wajar, bila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo memiliki dasar hukum memutus dalam Putusan untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)**

3. Bahwa dalam dalil yang diajukan Penggugat dari posita angka 1 sampai angka 41 dan dalam petitum angka 1 sampai angka 11, Penggugat tidak mengurai dengan kongkrit permasalahan yang dilakukan oleh tergugat II yang menimbulkan kerugian kepada penggugat maka posita dan petitum tidak saling berkaitan oleh karena Posita dan Petitum tidak saling berkaitan, maka patut dan wajar bila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo memiliki dasar hukum memutus dalam Putusan untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)
4. Bahwa dalam Posita angka 1, penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Sumatera C 1 nomor 16, Villa Bintaro Regency RT 003 RW 012, kelurahan Pondok kacang Timur Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang selatan Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.04165 adalah atas nama miliknya sebagai Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada, karena Penggugat telah menjual kepada Tergugat I, Berdasarkan akta Jual beli Nomor 93/2019 pada Tanggal 14 Mei 2019, maka Sertifikat Hak Milik Nomor. 04165 yang tertera sebagai pemilik yang sah Adalah atas nama Herry Wijaya sebagai Tergugat I, dan berikutnya Herry Wijaya Sebagai tergugat I menjual kepada Sharen Fernanda sebagai tergugat II, dan oleh tergugat II membalik namakan atas namanya Akta Pengikatan Jual Beli dan kuasa Nomor 23, Tertanggal 26 Oktober 2021 oleh karena itu, Sertifikat Nomor. 04165 kepemilikannya telah dibalik namakan atas nama Sharen Fernanda, maka secara De Fakto dan De Jure, Rumah a quo adalah milik SHAREN FERNANDANA atau tergugat II, **oleh karena dalil penggugat sebagai pemilik yang sah adalah tidak benar, maka dasar gugatan penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas oleh karena itu Patut dan wajar, bila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo memiliki dasar hukum memutus dalam Putusan untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)**
5. Bahwa Dalil Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik yang sah tanpa menjelaskan mengenai Batas, ukuran dan luas sehingga obyek yang didalilkan menjadi kabur dan tidak jelas, sesuai denganYurisprudensi Mahkamah Agung

Halaman 31 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 1149/K/Sip/1979 yang menyatakan “Bahwa suatu gugatan menjadi Obccur libel apabila obyek yang disengketakan tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas ukuran dan luas, **oleh karena itu Patut dan wajar, bila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo memiliki dasar hukum memutus dalam Putusan untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)**

6. Bahwa dalam gugatan yang diajukan penggugat sebagaimana tertuang dalam Petitum angka 8, yang menyatakan “menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp 2,300.000.000,-( Dua milyar tiga ratus juta rupiah) dan membayar kerugian Immateril sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas Milyar rupiah), secara tunai dan sekaligus sejak perkara ini mempunyai keputusan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde) sampai dengan tergugat melaksanakan putusan ini”, tanpa merinci sumber kerugian Material yang dideritanya oleh perbuatan Tergugat II, maka menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 550 K/Sip/1979 tertanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan “Petitum dengan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut” **oleh karena itu Patut dan wajar, bila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo memiliki dasar hukum memutus dalam Putusan untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)**

7. Bahwa sesuai dengan pendapat M. yahya Harahap dalam bukunya dengan judul “ Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, dalam halaman 449 yang redaksinya menyatakan sebagai berikut “ dalam Praktek dikenal beberapa bentuk Eksepsi gugatan kabur, didasarkan pada faktor tertentu antara lain, tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, posita atau Fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum ( rechts grond) dalil seperti itu tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (enduidelijke en bepaalde conclusive)

## C. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa dalam gugatan penggugat tidak menarik Badan Pertanahan nasional (BPN) Kota Tangerang Selatan sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai turut tergugat sebagai Badan yang memiliki wewenang dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomr.04165 bersarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor; 16 Tahun

Halaman 32 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

2022 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas tanah dan Kegiatan pendaftaran tanah, bahwa apabila Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang Selatan tidak ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai turut tergugat, maka gugatan penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk gugatan kurang pihak sebagai dimaksud dalam putusan **Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 62/K/Sip/1975 tertanggal 25 Mei 1977 yang menyebutkan “ Surat Gugatan Penggugat yang tidak lengkap subyek gugatannya adalah tidak memenuhi syarat formil”**. karena gugatan Penggugat kurang pihak **Patut dan wajar bila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo memiliki dasar hukum memutus dalam Putusan untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)**

2. Bahwa Gugatan Penggugat Mengandung Pluriumlitis Consortium/Kurang Pihak karena tidak menarik Notaris dan PPAT Ny. IMA RANGGANIS SUDIANA, SH yang membuat akta jual beli nomor 93/2019 dan Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor Nomor 185/2019 Yang beralamat di Jl. Graha Raya Blik M 7 Nomor 27, Paku Jaya Serpong Utara, kota tangerang Selatan, Provinsi Banten, sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai turut tergugat maka gugatan penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk gugatan kurang pihak sebagai dimaksud dalam **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 62/K/Sip/1975 tertanggal 25 Mei 1977 yang menyebutkan “ Surat Gugatan Penggugat yang tidak lengkap subyek gugatannya adalah tidak memenuhi syarat formil, karena gugatan kurang pihak Patut dan wajar, bila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Aquo memiliki dasar hukum memutus dalam Putusan untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)**

## II. DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Tergugat II dalam Eksepsi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara dibawah ini, Bahwa tergugat II menolak semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam Surat gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II
2. Bahwa Posita Gugatan Penggugat pada Angka 1 yang mengatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumatera C 1, Nomor 16 Villa Bintaro Regency RT 003 RW 012, Kelurahan Pondok kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota tangerang Selatan adalah tidak benar dan mengada-ada, Karena tanah dan bangunan tersebut telah dialihkan

Halaman 33 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikannya oleh Penggugat sebagai Penjual kepada Tergugat I sebagai Pembeli, dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ny. Ima Rengganis Sudiana, SH yang beralamat di jalan Graha Raya Blok M 7 Nomor 25, paku jaya, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan Provinsi banten dengan Akta Jual beli Nomor 93/2019, pada Tanggal 14 Mei 2019 dan Oleh Tergugat I yaitu Herry Wijaya sebagai pemilik yang Sah menjual lagi tanah dan bangunan Tersebut Kepada Tergugat II, Yaitu Sharen Fernanda Berdasarkan Akta Pengikatan Juak Beli dan Kuasa Nomor 23 Tertanggal 26 Oktober 2021 Senilai Harga RP 1.800.000.000,- (Satu Millyar delapan Ratus Juta Rupiah) oleh karena itu nama Pemilik Yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 04165 adalah Sharen Fernanda atau Tergugat II. Berdasarkan **akta Pengikatan Jual Beli dan kuasa yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT TRY INDRIADI, SH., M.Kn.** Yang Beralamat di Jl. Boulevard Raya No 79, Cibeber Kota Cilegon, Pada Tanggal 26 Oktober 2021,

**Bahwa Menurut Pasal 1868 KUH Perdata yang mengatakan “Suatu Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang Berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat” Jo Pasal 1870 KUH Perdata yang mengatakan “ Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orangyang mendapatkan hak dari mereka , suatu akta Otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya”** Hal ini sesuai dengan Pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Bab 12 Pembuktian Hal. 583 yang menyatakan **“Bahwa kekuatan pembuktian yang melekat yang melekat pada akta otentik, apanila dipenuhi syarat formil dan materil maka :**

- a) Pada dirinya langsung mencakupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain
- b) Langsung Sah sebagai alat buktu akta Otentik
- a) Pada dirinya langsung melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (Volledig dan Mengikat (Bidende)

3. Bahwa Posita angka 21, Angka 22 dan angka 23 adalah Benar, dimana Tergugat II menghubungi dan menawarkan Kepada Penggugat Agar Tanah dan Bangunan Miliknya Dengan Sertifikat hak Milik Nomor 04165 , yang terletak di Jl. Sumatera C 1, Nomor 16 Villa Bintaro Regency RT 003 RW 012, Kelurahan Pondok kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota tangerang Selatan di beli kembali Oleh Penggugat, dan Oleh Penggugat menerima penawaran tersebut.

Halaman 34 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berikutnya Penggugat mengikatkan diri untuk bersedia membeli Dan Tergugat II mengikatkan diri untuk bersedia menjual Tanah dan bangunan terletak di Jl. Sumatera C 1, Nomor 16 Villa Bintaro Regency RT 003 RW 012, Kelurahan Pondok kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang selatan dan kesepakatan dimaksud dibuat dihadapan Notaris/PPAT Try Indiadi, SH,.M.Kn Ruko Fluorite Blok FR No 52, Gading Serpong, Kabupaten tangerang Provinsi banten, Yang dituangkan Dalam Akta Kesepakatan Jual Beli nomor 10 tertanggal 14 Januari 2022
5. Bahwa Tergugat II dan Penggugat membuat kesepakatan Nilai harga tanah dan bangunan senilai Rp 2.319.584.000 ( Dua milyar tiga ratus sembilan belas juta lima ratus delapan puluh empat ribu rupiah)
6. Bahwa dalam Posita Angka 24 yang mengatakan bahwa Penggugat telah membeli Kembali Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sumatera C 1, Nomor 16 Villa Bintaro Regency RT 003 RW 012, Kelurahan Pondok kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota tangerang Selatan adalah tidak benar dan mengada-ada, Karena Peristiwa hukum yang terjadi adalah Kesepakatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Kesepakatan Jual Beli Nomor 10 pada Tanggal 14 Januari 2022 pukul 10.00 WIB yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Try Indiadi, SH,.M.Kn Ruko Fluorite Blok FR No 52, Gading Serpong, Kabupaten tangerang Provinsi banten, dimana Para Pihak Adalah, Tergugat II sebagai Pihak Pertama, dan Penggugat sebagai Pihak Ke dua dan belum memenuhi syarat dan ketentuan yang disebutkan dalam Akta Kesepakatan Jual Beli Nomor 10 pada Tanggal 14 Januari 2022
7. Bahwa dalam Akta Kesepakatan Jual Beli yang Yang tersebut di Angka tiga diatas, terdapat Syarat-syarat yang harus dipenuhi Oleh Pihak Kedua Sebagai Calon Pembeli/Penggugat agar Jual Beli dapat dilaksanakan dengan sempurna, Yaitu terdapat didalam :
  - a) Pasal dua (2) ayat 1 (satu) yang mensyaratkan pembayaran Pertama sebesar Rp 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) dibayarkan oleh Pihak Ke dua (2) atau penggugat kepada Pihak Pertama (I) atau tergugat II saat Penandatanganan Akta kesepakatan Jual Beli.
  - b) Pasal dua (2) ayat dua (2) mengatakan Pelunasan sebesar Rp 1.819.584.000,- satu milyar delapan ratus sembilan belas delapan puluh empat rupiah ) akan dilakukan oleh pihak Ke dua (2) Atau Penggugat kepada Pihak Pertama (I) atau Tergugat II pada tanggal 31 Januari 2022

Halaman 35 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



(tigapuluh satu januari dua ribu dua puluh dua)

- c) Pasal 3 Pragraf 2 Mengatakan Dalam Hal melewati Tanggal 03-02-2022 ( tiga pebruari duaribu dua puluh dua) maka para pihak sepakat akan menambahkan sebesar 5% Perbulan dari sisa Pembayaran yang belum Terbayar.
- d) Pasal 5 Mengatakan, dalam hal pihak Kedua/Penggugat tidak melakukan Pembayaran kepada Pihak Pertama sampai dengan melewati batas waktu sebagaimana dengan diperjanjikan diatas, maka dengan ini dengan ini pihak kedua secara suka rela dan tanpa paksaan siapapun akan melakukan pengosongan terhadap unit rumah tersebut selambat-lambatnya pada Tanggal 03 Mei 2022 (Tiga Mei Dua ribu dua puluh dua)
8. Bahwa karena Tergugat II khawatir Penggugat akan lalai, maka pada hari yang sama yaitu pada Tanggal 14 Januari 2022 pukul 10.10 WIB dibuatlah juga Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 11 Tanggal 14 Januari 2022 dihadapan Notaris/PPAT Try Indiadi, SH,.M.Kn yang beralamat di Ruko Fluorite Blok FR No 52, Gading Serpong, Kabupaten tangerang Provinsi Banten
9. Bahwa Jawaban dari Tergugat II Telah Mencakup Jawaban Terhadap Posita yang diajukan Penggugat pada angka 25 secara keseluruhan sudah terjawab dalam jawaban diatas, Oleh karena itu Penggugat II merasa tidak perlu menjawabnya kembali.
10. Bahwa Penggugat dalam Posita angka 26 Yang mendalilkan Bahwa anaknya yang menderita suatu Penyakit, Sehingga tidak mampu untuk membayar pelunasan Pembayaran pembelian tanah sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Kesepakatan Jual Beli Nomor 10 pada Tanggal 14 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Try Indiadi, SH,.M.Kn Ruko Fluorite Blok FR No 52 Gading Serpong, adalah dalil yang tidak perlu kami jawab.
11. Bahwa pada Posita angka 27 yang mengatakan Bahwa Penggugat masih berkeinginan menyelesaikan Sisa Pembayaran, adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada, karena sejak Berakhirnya tenggang waktu yang disepakati dalam Akta Kesepakatan Jual Beli Nomor 10 pada Tanggal 14 Januari 2022 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Try Indiadi, SH,.M.Kn Ruko Fluorite Blok FR No 52, Gading Serpong, Kabupaten tangerang Provinsi banten, yaitu pada Tanggal 03-05-2022, Penggugat sudah tidak lagi bisa dihubungi, Bahkan Tergugat II dengan segala Upaya berusaha untuk menghubungi dengan maksud untuk mempertanyakan apakah Penggugat masih berniat untuk

Halaman 36 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melunasi Pembayaran, kalau tidak berniat agar mengosongkan Rumah a quo, namun upaya tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Penggugat.

12. Bahwa apa yang diajukan Penggugat dalam Posita gugatan pada angka 28, sampai dengan Angka 34 adalah hal yang tidak benar, maka kami akan menjawab apa yang kami anggap untuk perlu dijawab berdasarkan Fakta atau dan Bukti yang kami Miliki.
13. Bahwa tergugat II Yang telah habis kesabaran, dan merasa dipermainkan oleh Penggugat sejak Tanggal 03 Mei 2022 (tiga Mei dua ribu dua puluh dua) Sampai Tanggal 3 Maret 2023 (tiga maret dua ribu dua puluh tiga) dan telah menderita kerugian membayar Bunga Bank atas biaya yang telah dikeluarkan untuk membeli Rumah Aquo, Tergugat II menyewa jasa advokat yaitu Bapak Sopar Napitupulu, SH Sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah) guna melakukan Upaya memperoleh Rumah yang telah dibeli, dan dalam upaya melakukan Pengambil alihan Tanah dan bangunan a quo, penggugat memohon untuk diberi kesempatan untuk membeli Kembali, dan kesempatan itu diberikan oleh tergugat II, dan penggugat bersama orang tuanya membuat surat pernyataan yang ditandatangani diatas kertas materai yang cukup dan ditanda tangani saksi-saksi yang mana Saksi tersebut salah satunya adalah Penasehat hukum dari Penggugat yaitu Bapak Supriyadi, SH. Yang pada intinya akan melakukan pembelian Tanah dan Bangunan a quo yang terletak di Jl. Sumatera C 1, Nomor 16 Villa Bintaro Regency RT 003 RW 012, Kelurahan Pondok kacang Timur, Kecamatan Pondok Aren, Kota tangerang Selatan, dengan Pembayaran sebesar Rp 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) pada Tanggal 23 -03-2023 (dua puluh tiga Maret dua ribu dua puluh tiga) dan apabila tidak terjadi pembayaran pada waktu yang telah dinyatakan yaitu Tanggal 23-03-2023, maka rumah a quo akan dikosongkan oleh Penggugat secara suka rela.
14. Bahwa benar Penggugat telah membuat laporan Kepihak kepolisian, akan tetapi setelah Tergugat II dan saksi lainnya dipanggil dan diperiksa oleh Penyidik tidak diketemukannya tindakan yang melawan hukum. Sehingga pemeriksaan tidak berlanjut lagi.
15. Bahwa karena Penggugat telah lalai untuk melakukan Pembayaran, Maka Rumah a quo diambil alih Oleh Pak Sopar Napitupulu, SH yang mana Pengambil alihan Rumah a quo disaksikan Oleh Penasehat Hukum Tergugat yaitu Bapak Supriyadi dan barang yang ada dalam rumah dipindahkan ke Rumah yang disewa oleh Tergugat II karena demi rasa kemanusiaan, dan

Halaman 37 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kunci rumah yang disewa tersebut telah diserahkan kepada Bapak Supriyadi SH.

16. Bahwa dalam Posita angka 35, kami akui kebenarannya, Bahwa tergugat II memasang Spanduk untuk Menjual rumah a quo, yang merupakan rumah miliknya sendiri, untuk mendapatkan pembeli guna mendapat Pembayaran demi menutup kerugian yang diderita Tergugat II yang membayar Suku Bunga Bank, tetapi apa yang dilakukan oleh Tergugat II selalu dihalang-halangi oleh Penggugat agar tidak dapat dilakukan penjualan dengan cara melakukan gugatan, dan gugatan a quo adalah **gugatan ke dua** yang telah diajukan oleh Penggugat.

17. Bahwa gugatan Pertama dilakukan Oleh Penggugat pada Tanggal 03-05-2023 ( tiga mei dua ribu dua puluh tiga, Melalui Kantor Hukum Andi Pamosik & Rekan yang beralamat di Jl. Amran No 25, Kebayoran lama Selatan Jakarta Selatan, dan Teregister di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor Perkara ; 258/Pdt.G/2023/PN.Tng, dan Perkara tersebut dicabut karena Tujuan Penggugat adalah untuk menghalangi Tergugat yang dalam Perkara ini duduk sebagai Tergugat II untuk menjual Tanah dan bangunan miliknya sehingga Tergugat menderita kerugian materil sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh Juta Rupiah) guna menyewa jasa Advokat untuk menangani Perkara Nomor 258/Pdt.G/2023/PN.Tng.

18. Bahwa Posita gugatan angka 41 kami tidak perlu menjawab, karena Penggugat yang mendalilkan Notaris Try Indriadi, SH.,M.Kn telah melanggar kode etik UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris, harus bisa membuktikannya.

### III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam Jawaban Konvensi diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini, dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang memeriksa dan Memutus Perkara Nomor 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng menerima Jawaban Konvensi sebagai dasar dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II, Mengajukan Gugatan Rekonvensi Terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

2. Bahwa Oleh Karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menderita kerugian material akibat tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja menimbulkan permasalahan-permasalahan kepada Penggugat Rekonvensi.

3. Bahwa Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut Ganti Rugi Kepada  
Halaman 38 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa :

- a) Kerugian Materil Pembayaran Bunga Bank sejak Bulan Mei 2022 sampai dengan Bulan Mei 2024 Sebesar 10 %/Tahun dari Nilai Pembelian Tanah dan Bangunan selama 2 tahun = 20 % X Rp 1.800.000.000,- = **Rp 360.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah)**
  - b) Kerugian Materil membayar Honor Advokat guna Pengosongan Rumah Sebesar **Rp 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)**
  - c) Kerugian Materil Membayar Honor Advokat yang menagani Gugatan Pertama dari Tergugat Rekonvensi yaitu Perkara Nomor 258/Pdt.G/2023/PN.Tng sebesar **Rp 150.000.000,-(Seratus Limapuluh Juta Rupiah)**
  - d) Kerugian Immateril akibat Aktifitas kerja, tekanan pikiran, kesehatan yang terganggu dari Penggugat Rekonvensi **sebesar Rp 50.000.000,- (Limapuluh Juta Rupiah)**
4. Bahwa keseluruhan kerugian Materi dan Immateril yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi yang harus diganti oleh Tergugat Rekonvensi adalah **sebesar 810.000.000,- (Delapan Ratus sepuluh Juta Rupiah)**
5. Bahwa Gugatan Rekonvensi diajukan berdasarkan Fakta yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi, Mohon agar Putusan ini dijalankan terlebih dahulu, walau ada Perlawanan Tergugat Rekonvensi Berupa Upaya Hukum Banding maupun Kasasi.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II memohon Kepada Majelis Yang memeriksa dan Memutus Perkara Nomor 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng berkenan memutus dengan Putusan :

## A. DALAM EKSEPSI

1. **Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya**
2. **Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima**

## B. DALAM KONVENSI

1. **Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA**
2. **Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya Perkara**

## C. DALAM REKONVENSI

1. **Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONVENSI /TERGUGAT KONVENSI Untuk seluruhnya.**

Halaman 39 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSİ** untuk membayar kerugian Materil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 760.000.000,- ( Tujuh Ratus Enam Puluh Juta Rupiah)
3. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSİ** untuk membayar kerugian Immateril kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 50.000.000,- ( Lima Puluh Juta Rupiah)

Atau Bila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Tergugat III juga mengajukan Jawaban sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **A. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Bahwa gugatan PENGGUGAT kurang Pihak karena **Notaris** selaku Pejabat yang berwenang membuat akta jual beli tidak dimasukkan sebagai pihak. Bahwa pihak Notaris yang harusnya ditarik dalam gugatan PENGGUGAT yaitu **Notaris Ny. Ima Rangganis Sudiana, S.H.**, Notaris di Kota Tangerang Selatan sebagai pihak yang membuat Akta Jual Beli No. 93/2019 tertanggal 14 Mei 2019 oleh dan antara PENGGUGAT selaku Penjual dengan TERGUGAT I selaku Pembeli atas Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur.

Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* menjelaskan gugatan dinyatakan mengandung cacat *Plurium Litis Consortium* apabila ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai tergugat; jelas dan nyata gugatan *a quo* telah tidak lengkap karena tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum dengan perkara *a quo*, maka gugatan PENGGUGAT tidak dapat dibenarkan secara hukum karena gugatan tidak lengkap para pihaknya atau kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas dan nyata bahwa PENGGUGAT tidak cermat dalam mengajukan gugatannya, oleh karenanya TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### **B. Gugatan Penggugat telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi sehingga Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**

Halaman 40 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



1. Bahwa apa yang dimaksud dengan *Obscur Libel* adalah formulasi gugatan tidak jelas, dimana agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan tegas atau jelas (*duedelijk*), gugatan PENGGUGAT nyata-nyata telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi/Ingkar Janji yang jelas ternyata dalam bagian judul/Hal Gugatan, disebutkan PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Akan tetapi, PENGGUGAT mencampuradukkan antara wanprestasi terkait perjanjian kredit dimana didalam Posita Gugatan *a quo* pada angka 1 sd angka 41, dimana sama sekali tidak ada penjabaran tentang unsur – unsur Perbuatan Melawan Hukum yang diduga telah dilakukan TERGUGAT III, padahal dalam suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum, PENGGUGAT harus membuktikan semua unsur – unsur Perbuatan Melawan Hukum selain harus mampu membuktikan adanya kesalahan yang diperbuat oleh TERGUGAT III. Hal ini terbukti bahwa didalam petitum Gugatan *a quo*, sama sekali tidak ada Petitum dari PENGGUGAT yang meminta bahwa TERGUGAT III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa untuk membuktikan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan oleh PENGGUGAT, seharusnya dijelaskan dan disusun secara rinci dan sistematis unsur – unsur apa saja yang diduga dilakukan TERGUGAT III didalam gugatan, namun PENGGUGAT tidak dapat sama sekali menjelaskan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut. Karena PENGGUGAT telah salah merumuskan materi dan dasar gugatannya, maka gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975). Bahwa mengutip dari R. Soeroso dalam bukunya yang berjudul *Pengantar Ilmu Hukum*, menurutnya: “*Peristiwa Hukum adalah Perbuatan dan tingkah laku subjek hukum yang membawa akibat hukum, karena hukum mempunyai kekuatan mengikat bagi subjek hukum atau karena subjek hukum itu terikat oleh kekuatan hukum*”. Bahwa ketiadaan peristiwa hukum dan atau fakta-fakta yang menjadi intisari pada gugatan yang didalilkan oleh PENGGUGAT merupakan kesesatan berpikir dalam konteks hukum dalam menentukan arah gugatan, yang pada akhirnya gugatan menjadi cacat dan/atau kabur karena gugatan tidak memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa yang terjadi. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971 dalam kaidah hukumnya:

Halaman 41 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



"Posita (*Fundamentum Petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan (*vide Pasal 8 RV*), maka gugatan kabur."

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973 tanggl 21 Agustus 1973 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan:

"Bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima."

Bahwa jelas dan nyata, antara wanprestasi/ingkar janji dengan Perbuatan Melawan Hukum merupakan 2 hal yang berbeda dan memiliki implikasi hukum yang berbeda pula. Hal tersebut sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* secara jelas dan nyata menunjukkan bahwa terdapat perbedaan prinsip antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

Hal ini terbukti bahwa didalam petitum Gugatan *a quo*, sama sekali tidak ada Petitum dari PENGGUGAT yang meminta bahwa TERGUGAT III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Ditinjau dari segi sumber hukum

Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata:

- Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUH Perdata.
- Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
- Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila Debitur: tidak memenuhi prestasi sama sekali; atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu; atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

Selanjutnya Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata lahir akibat perbuatan orang:

- Yang merupakan perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatig*: bisa dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*) atau dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*) atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata;
- Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan, maka pelakunya sekaligus dapat dituntut hukum pidana atas pertanggungjawaban pidana dan pertanggungjawaban perdata.



2. Bahwa, PENGGUGAT sendiri dalam gugatan *a quo* angka 24 – angka 26 telah mengakui bahwa hubungan hukum berasal dari adanya perjanjian sebagai berikut:

“24. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2022, TERGUGAT II menjual kembali kepada PENGGUGAT... **berdasarkan Akta Kesepakatan Jual/Beli No. 10** yang dikeluarkan oleh Notaris Try Indriadi S.H., M.Kn., TERGUGAT IV.”

“25. ... **Adapun pembayarannya dibayar secara diangsur** selama dengan rincian sebagai berikut: Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayarkan secara transfer ke rekening TERGUGAT II...”

“26. Bahwa PENGGUGAT **pada pembayaran selanjutnya tidak dapat membayarkan** dikarenakan dialihkan untuk pembiayaan anak PENGGUGAT ...”

Bahwa Prof Subekti dalam buku *Hukum Perjanjian* menyatakan:

“Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- A. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- B. Melaksanakan apa yang dijanjkannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- C. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- D. Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.”

Sedangkan yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut Munir Fuadi, S.H., M.H., LL.M., dalam buku *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer* menyatakan:

“kata tort itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*). Akan tetapi khususnya dalam bidang hukum, kata tort itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak”

Suharnoko, S.H., MLI dalam buku *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus* memberikan gambaran mengenai perbedaaan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

“Kitab undang-undang Hukum Perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas



*kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang memungkinkan tidak dikehendaki oleh para pihak, akan tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang.*

*Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum.”*

Berdasarkan uraian tersebut, jelas dan nyata gugatan PENGGUGAT telah mencampurkan 2 dasar hukum yang berbeda yaitu wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya tuntutan PENGGUGAT jelas dan nyata tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar, karena gugatan seharusnya didasarkan pada adanya ketentuan – ketentuan didalam perjanjian yang diduga dilanggar atau wanprestasi dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Didalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum suatu keharusan untuk memenuhi unsur-unsur yang menyertainya, dalam hal ini salah satu unsurnya yaitu adanya suatu kesalahan yang diduga diperbuat oleh TERGUGAT III sehingga menimbulkan adanya suatu kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT. Tidak adanya uraian tentang kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT didalam gugatan *a quo* dan tidak adanya petitum didalam Gugatan *a quo* yang meminta bahwa TERGUGAT III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang pada akhirnya semakin terlihat bahwa tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang terjadi yang diduga dilakukan oleh TERGUGAT III.

Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas dan nyata bahwa PENGGUGAT tidak cermat dalam mengajukan gugatannya, oleh karenanya TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### C. Gugatan Penggugat Prematur



Bahwa didalam Gugatan *a quo* PENGGUGAT menyampaikan dalil-dalil sebagai berikut:

Angka 29

"Bahwa PENGGUGAT telah melaporkan TERGUGAT II dan para pelaku Eksekusi sesuai dengan bukti yang ada berupa Video dan Foto dengan bukti Laporan Polisi Pidana No TBL/B/617/III/2023/SPKT/POLRES TANGERANG SELATAN/POLDA METRO JAYA pada tanggal 30 Maret 2023 dengan Pasal 170,335 dan atau 362 KUHP dan telah ditangani oleh Unit Jatanras Polres Tangsel dan saat ini sedang naik ke tahap Sidik pada Desember 2023. "

Angka 34

"Dalam hal ini PENGGUGAT melaporkan tindak pidana dengan Tanda Bukti Lapor TBL/B/1496/VII/2023/SPKT/POLRES TANGERANG SELATAN/POLDA METRO JAYA pada tanggal 22 Juli 2023 Pasal Pencurian Pasal 363 atau 362 KUHP dan ditangani oleh Unit Resmob Polres Tangerang Selatan dan saat ini sedang naik tahap sidik pada Desember 2023. "

Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, bahwa terkait dengan Gugatan *a quo* ini terdapat proses pidana yang masih berjalan dan belum memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga telah jelas dan nyata bahwa gugatan PENGGUGAT prematur, oleh karenanya TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

#### D. Gugatan Penggugat Error in Persona

1. Bahwa, PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* angka 24 – angka 26 telah mengakui bahwa hubungan hukum berasal dari adanya perjanjian sebagai berikut:

"24. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2022, TERGUGAT II menjual kembali kepada PENGGUGAT... **berdasarkan Akta Kesepakatan Jual/Beli No. 10 yang dikeluarkan oleh Notaris Try Indriadi S.H., M.Kn., TERGUGAT IV.**"



"25. ... **Adapun pembayarannya dibayar secara diangsur** selama dengan rincian sebagai berikut: Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayarkan secara transfer ke rekening TERGUGAT II..."

"26. Bahwa PENGGUGAT **pada pembayaran selanjutnya tidak dapat membayarkan** dikarenakan dialihkan untuk pembiayaan anak PENGGUGAT ..."

2. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 24 – angka 26 gugatan *a quo* merupakan pengakuan yang mendalilkan adanya kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I. Dengan ini TERGUGAT III tegaskan bahwa **TERGUGAT III TIDAK TERLIBAT DAN TIDAK MENGETAHUI** kesepakatan diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT II maupun permasalahan sebagaimana dimohonkan oleh PENGGUGAT didalam Gugatan *a quo*.
3. Bahwa TERGUGAT III menduga TERGUGAT III diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* terkait adanya Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur yang pernah menjadi jaminan atas fasilitas kredit yang pernah diterima oleh TERGUGAT I dari TERGUGAT III.
4. Bahwa TERGUGAT III dengan ini menyampaikan bahwa fasilitas kredit TERGUGAT I telah lunas pada tanggal 26 Oktober 2021 dan Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur telah diserahkan pada tanggal 29 Oktober 2021 kepada TERGUGAT I, yang kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa No. 22 tanggal 26 Oktober 2021, yang dibuat oleh Try Indriadi, S.H., Notaris di Kota Cilegon, TERGUGAT I menunjuk TERGUGAT II, sebagai Penerima Kuasa untuk menerima dokumen-dokumen terkait dengan jaminan pada TERGUGAT III. TERGUGAT III kemudian menyerahkan dokumen-dokumen terkait jaminan ke TERGUGAT II selaku kuasa yang ditunjuk oleh TERGUGAT I. Dengan telah dilakukannya pelunasan kewajiban dan telah diberikannya objek jaminan, maka sudah tidak ada hubungan hukum lagi antara TERGUGAT I maupun TERGUGAT II dengan TERGUGAT III.
5. Maka atas dasar hal tersebut, TERGUGAT III dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar dikeluarkan sebagai pihak, oleh karena tidak terlibat langsung dan tidak mengetahui dalam permasalahan yang dimohonkan PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*.

## **DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 46 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan TERGUGAT III dalam Eksepsi tersebut di atas, secara *mutatis mutandis* mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
3. Bahwa TERGUGAT III hanya menanggapi dalil-dalil dalam posita gugatan PENGGUGAT yang relevan dan terkait dengan kepentingan hukum TERGUGAT III dalam Perkara *a quo*.
4. Bahwa dalam dalil yang disampaikan PENGGUGAT pada angka 1 – angka 6 yang pada intinya merupakan kesepakatan-kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, dimana TERGUGAT III tidak mengetahui hal tersebut dan baru mengetahui berdasarkan dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*. Bahwa TERGUGAT III bukan merupakan pihak dalam kesepakatan-kesepakatan tersebut, sehingga TERGUGAT III hanya akan menanggapi apabila dalam kesepakatan-kesepakatan tersebut terdapat hal-hal yang merugikan kepentingan hukum TERGUGAT III.
5. Bahwa dalam dalil yang disampaikan PENGGUGAT pada angka 7 – angka 11 yang pada intinya merupakan pengakuan PENGGUGAT bahwa terdapat kewajiban hutang TERGUGAT I dalam perjanjian kredit dan pengikatan jaminan yang dibuat antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III berupa pemberian fasilitas kredit oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT I, dimana TERGUGAT I telah menerima dan menikmati fasilitas kredit dari TERGUGAT III.
6. Bahwa TERGUGAT I telah menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT III, dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III. Adapun pada intinya fasilitas kredit yang telah diterima oleh TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer No. 45/PK-Konsumer/BDI/LS/0519 tertanggal 14 Mei 2019 untuk fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Secondary sebesar Rp 2.080.000.000,- dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur atas nama Ferry Rahtanto Samudra Putra yang telah dibalik nama keatas nama Herry Wijaya berdasarkan Akta Jual Beli No. 93/2019  
Halaman 47 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 14 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Ny. Ima Ranggnis Sudiana, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan.

Untuk selanjutnya, seluruh fasilitas kredit diatas yang telah diterima oleh TERGUGAT I berdasarkan perjanjian kredit yang telah disebutkan diatas selanjutnya disebut sebagai "**PERJANJIAN KREDIT**".

Bahwa atas Perjanjian Kredit tersebut diatas, TERGUGAT I telah menyerahkan objek jaminan sebagai agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur, yang kemudian telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 185/2019 tertanggal 08 Agustus 2019 yang dibuat dihadapan Ny. Ima Rangganis Sudiana, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan dan telah diletakkan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp 2.600.000.000,- dan telah didaftarkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 7396/2019 yang berkepala irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang memiliki kekuatan hukum eksekutorial sesuai Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UU Hak Tanggungan**") untuk kepentingan TERGUGAT III dan sebagai dasar pembebanan jaminan adalah merupakan akta-akta otentik yang memiliki kekuatan hukum sempurna. Akta-akta tersebut adalah sah dan mengikat menurut hukum, sesuai dengan maksud dan isi Pasal 1338 dan 1870 KUH Perdata;

7. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara TERGUGAT III dan TERGUGAT I beserta semua perjanjian turunannya secara hukum telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata yakni:

a. Sepakat Para Pihak

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah saling sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kredit, yang mana TERGUGAT I merupakan pihak debitur yang membutuhkan dana dan TERGUGAT III merupakan pihak Bank yang memberikan Kredit yang dibutuhkan oleh TERGUGAT I dengan syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang didalam Perjanjian Kredit;

b. Cakap dalam melakukan sikap tindak hukum

Bahwa TERGUGAT I dalam melakukan akad kredit dengan TERGUGAT III merupakan subjek hukum yang telah dianggap dewasa menurut

Halaman 48 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng

#### Disclaimer

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



undang-undang serta menurut peraturan didalam perbankan untuk melakukan tindakan hukum, begitu pula TERGUGAT III merupakan Perseroan Terbatas yang didirikan secara sah menurut hukum di Indonesia *in casu* dalam melakukan proses akad kredit atau tindakan lainnya yang berhubungan dengan dunia perbankan;

c. Hal tertentu

Didalam perjanjian – perjanjian tersebut objek atau hal-hal yang diperjanjikan didalam Perjanjian Kredit jelas maksud dan tujuannya, yaitu TERGUGAT I sebagai pihak yang membutuhkan dana sebagai debitur dengan menyerahkan jaminan dan TERGUGAT III sebagai pihak yang memberikan dana sebagai kreditur yang menerima jaminan, serta hal-hal lainnya atau ketentuan lainnya yang jelas dan berlandaskan hukum;

d. Sebab yang halal

Bahwa mengikatnya TERGUGAT I dengan TERGUGAT III didalam Perjanjian Kredit dilandaskan dengan hal yang tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, sehingga segala macam perikatan yang terjadi diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang berhubungan dengan perkara *a quo* sah dan berlaku serta mengikat baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT III;

Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit telah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian, maka Perjanjian Kredit tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi TERGUGAT I dan TERGUGAT III sebagaimana mengutip Pasal 1338 KUH Perdata yaitu “*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*” Dengan demikian, maka TERGUGAT III selaku kreditur yang beritikad baik harus dilindungi hak-hak dan kepentingannya menurut hukum.

8. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas Posita angka 12 yang pada intinya dikutip “*Bahwa PENGGUGAT sudah memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I mengenai pembayaran angsuran...*” karena merupakan dalil yang tidak benar.

Yang benar adalah karena TERGUGAT I tidak dapat juga melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT III sejak Februari 2020, maka TERGUGAT III kemudian melakukan teguran kepada TERGUGAT I untuk melaksanakan kewajiannya melalui surat-surat sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Peringatan I No. B.1564/KPR/SP1/SCC/R1/0220 tanggal 24 Februari 2020;
- Surat Peringatan II No. B.860/KPR/SP2/SCC/R1/0320 tanggal 10 Maret 2020;
- Surat Peringatan III No. B.688/KPR/SP3/SCC/R1/0320 tanggal 27 Maret 2020;
- Surat Teguran/Somasi No. B.680A/SCC/Hkm/R1/0520 tanggal 13 Mei 2020;
- Surat Teguran/Somasi Terakhir No. B.1015A/SCC/Hkm/R1/0221 tanggal 26 Februari 2021.

Dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan PENGGUGAT sudah memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak dan/atau dikesampingkan.

9. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas Posita angka 13 dalam Gugatan *a quo* yang pada intinya dikutip "*Pada 14 Oktober 2021, PENGGUGAT dan TERGUGAT I gagal bayar kepada pihak Bank Danamon TERGUGAT III...*" adalah merupakan dalil yang tidak benar. Yang benar adalah TERGUGAT I tidak dapat memenuhi dan melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT III sejak Februari 2020 dan TERGUGAT III telah melakukan teguran-teguran sebagaimana diatas.

TERGUGAT I kemudian mengajukan permohonan melalui surat tertanggal 01 Oktober 2021 untuk permohonan pelunasan, dan surat tersebut telah ditanggapi oleh TERGUGAT III melalui Surat Pemberitahuan No. B.287A/OL/SCC/WO/R1/1021 tertanggal 14 Oktober 2021 untuk nilai pelunasan sebesar Rp 1.800.000.000,-. TERGUGAT I kemudian melakukan pelunasan dan terhitung sejak tanggal 26 Oktober 2021 kewajiban TERGUGAT I di TERGUGAT III telah selesai.

Dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan gagal bayar baru terjadi pada 14 Oktober 2021 adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak dan/atau dikesampingkan.

10. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas Posita angka 14 dalam gugatan *a quo* yang pada intinya dikutip "*Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 19 Januari 2021 membuat permohonan keberatan kepada Bank Danamon TERGUGAT III dalam rangka akan mengambil aset ...*"

Halaman 50 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



*berdasarkan sertifikat No. 04165 a/n PENGUGAT yang ada pada Bank Danamon Tergugat III.” karena merupakan dalil yang tidak benar. Yang benar adalah TERGUGAT I tidak dapat melaksanakan kewajibannya terhadap TERGUGAT III, maka TERGUGAT III kemudian melakukan teguran-teguran kepada TERGUGAT I sebagaimana disebutkan diatas. akan tetapi karena teguran-teguran dari TERGUGAT III tersebut tidak ditanggapi oleh TERGUGAT I, maka TERGUGAT III selaku pemegang hak tanggungan atas objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur an Herry Wijaya maka TERGUGAT III akan melaksanakan haknya sebagai pemegang hak tanggungan. TERGUGAT III mendasari tindakannya berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa:*

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. ”*

Kemudian didalam Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, disebutkan bahwa:

*“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. ”*

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, disebutkan bahwa:

*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan (a) hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau (b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan*



*piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.”*

Maka sudah jelas bahwa TERGUGAT III selaku pemegang Hak Tanggungan, secara hukum mempunyai hak untuk menjual objek jaminan/objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila TERGUGAT I selaku debitur cidera janji, tanpa harus meminta fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, karena UU Hak Tanggungan telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Kreditor apabila Debitur wanprestasi/ingkar janji.

TERGUGAT I kemudian mengajukan permohonan melalui surat tertanggal 01 Oktober 2021 untuk permohonan pelunasan, dan surat tersebut telah ditanggapi oleh TERGUGAT III melalui Surat Pemberitahuan No. B.287A/OL/SCC/WO/R1/1021 tertanggal 14 Oktober 2021 untuk nilai pelunasan sebesar Rp 1.800.000.000,-. TERGUGAT I kemudian melakukan pelunasan dan terhitung sejak tanggal 26 Oktober 2021 kewajiban TERGUGAT I di TERGUGAT III telah selesai. TERGUGAT III kemudian menyerahkan objek jaminan Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur an Herry Wijaya kepada TERGUGAT I, yang kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa No. 22 tanggal 26 Oktober 2021, yang dibuat oleh Try Indriadi, S.H., Notaris di Kota Cilegon, TERGUGAT I menunjuk TERGUGAT II, sebagai Penerima Kuasa untuk menerima dokumen-dokumen terkait dengan jaminan pada TERGUGAT III. TERGUGAT III kemudian menyerahkan dokumen-dokumen terkait jaminan ke TERGUGAT II selaku kuasa yang ditunjuk oleh TERGUGAT I pada tanggal 29 Oktober 2021. Dengan telah dilakukannya pelunasan kewajiban dan telah diserahkannya objek jaminan, maka sudah tidak ada hubungan hukum lagi antara TERGUGAT I maupun TERGUGAT II dengan TERGUGAT III.

Dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT III akan mengambil aset Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur an Herry Wijaya adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak dan/atau dikesampingkan.

11. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas posita angka 15 dalam Gugatan *a quo* yang pada intinya dikutip “Bahwa PENGGUGAT pada bulan

Halaman 52 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



November 2001 terkejut atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III yaitu aset milik PENGGUGAT sudah dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli kepada pihak TERGUGAT II tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu kepada PENGGUGAT." Karena merupakan dalil yang tidak benar. Yang benar adalah TERGUGAT I telah melakukan penyelesaian kewajibannya kepada TERGUGAT III, pada tanggal 26 Oktober 2021 seluruh fasilitas kredit TERGUGAT I pada TERGUGAT III dinyatakan telah selesai. Dengan telah selesainya fasilitas kredit TERGUGAT I, maka TERGUGAT III menyerahkan objek jaminan Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur an Herry Wijaya kepada TERGUGAT I, yang kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa No. 22 tanggal 26 Oktober 2021, yang dibuat oleh Try Indriadi, S.H., Notaris di Kota Cilegon, TERGUGAT I menunjuk TERGUGAT II, sebagai Penerima Kuasa untuk menerima dokumen-dokumen terkait dengan jaminan pada TERGUGAT III. TERGUGAT III telah menyerahkan dokumen-dokumen terkait jaminan ke TERGUGAT II selaku kuasa yang ditunjuk oleh TERGUGAT I pada tanggal 29 Oktober 2021. Dengan telah dilakukannya pelunasan kewajiban dan telah diserahkannya objek jaminan, maka sudah tidak ada hubungan hukum lagi antara TERGUGAT I maupun TERGUGAT II dengan TERGUGAT III.

Dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah melakukan pengalihan dengan cara jual beli adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak dan/atau dikesampingkan.

12. Bahwa dalam dalil yang disampaikan PENGGUGAT pada angka 16 – angka 17 yang pada intinya merupakan kesepakatan-kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, dimana TERGUGAT III tidak mengetahui hal tersebut dan baru mengetahui berdasarkan dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*. Bahwa TERGUGAT III bukan merupakan pihak dalam kesepakatan-kesepakatan tersebut, sehingga TERGUGAT III hanya akan menanggapi apabila dalam kesepakatan-kesepakatan tersebut terdapat hal-hal yang merugikan kepentingan hukum TERGUGAT III.

13. Bahwa dalam dalil PENGGUGAT pada angka 18 yang pada intinya merupakan pengakuan bahwa PENGGUGAT mengetahui terdapat



kewajiban hutang TERGUGAT I dalam perjanjian kredit dan pengikatan jaminan yang dibuat antara TERGUGAT I dan TERGUGAT III, dan PENGGUGAT juga mengetahui bahwa TERGUGAT I telah mengajukan permohonan penyelesaian kewajiban dan TERGUGAT III selaku kreditur telah menanggapi hal tersebut dimana TERGUGAT III memberikan ketentuan bahwa TERGUGAT I dapat melakukan penyelesaian kewajibannya dengan melakukan pembayaran sebesar Rp 1.800.000.000,-. TERGUGAT I kemudian telah melakukan penyelesaian kewajibannya kepada TERGUGAT III dimana pada tanggal 26 Oktober 2021 seluruh fasilitas kredit TERGUGAT I pada TERGUGAT III dinyatakan telah selesai.

Dengan telah selesainya fasilitas kredit TERGUGAT I, maka TERGUGAT III kemudian menyerahkan objek jaminan Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur an Herry Wijaya kepada TERGUGAT I, yang kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa No. 22 tanggal 26 Oktober 2021, yang dibuat oleh Try Indriadi, S.H., Notaris di Kota Cilegon, TERGUGAT I menunjuk TERGUGAT II, sebagai Penerima Kuasa untuk menerima dokumen-dokumen terkait dengan jaminan pada TERGUGAT III. TERGUGAT III kemudian menyerahkan dokumen-dokumen terkait jaminan ke TERGUGAT II selaku kuasa yang ditunjuk oleh TERGUGAT I pada tanggal 29 Oktober 2021. Dengan telah dilakukannya pelunasan kewajiban dan telah diserahkannya objek jaminan, maka sudah tidak ada hubungan hukum lagi antara TERGUGAT I maupun TERGUGAT II dengan TERGUGAT III.

14. Bahwa dalam dalil PENGUGAT pada angka 19 – angka 22 yang pada intinya merupakan kesepakatan-kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, dimana TERGUGAT III tidak mengetahui hal tersebut dan baru mengetahui berdasarkan dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*. Bahwa TERGUGAT III bukan merupakan pihak dalam kesepakatan-kesepakatan tersebut, sehingga TERGUGAT III hanya akan menanggapi apabila dalam kesepakatan-kesepakatan tersebut terdapat hal-hal yang merugikan kepentingan hukum TERGUGAT III.

15. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas posita pada angka 23 dalam Gugatan *a quo* yang pada intinya dikutip “...dan di dalam pembicaraan tersebut bahwa TERGUGAT II telah membeli aset tersebut dengan cara jual/beli dengan pihak TERGUGAT I dan diketahui juga oleh Bank Danamon



TERGUGAT III..." karena merupakan dalil yang tidak benar. Yang benar adalah TERGUGAT I telah melakukan penyelesaian kewajibannya kepada TERGUGAT III, dimana tanggal 26 Oktober 2021 seluruh fasilitas kredit TERGUGAT I pada TERGUGAT III dinyatakan telah selesai. Dengan telah selesainya fasilitas kredit TERGUGAT I, maka TERGUGAT III kemudian menyerahkan objek jaminan Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur an Herry Wijaya kepada TERGUGAT I, yang kemudian berdasarkan Akta Surat Kuasa No. 22 tanggal 26 Oktober 2021, yang dibuat oleh Try Indriadi, S.H., Notaris di Kota Cilegon, TERGUGAT I menunjuk TERGUGAT II, sebagai Penerima Kuasa untuk menerima dokumen-dokumen terkait dengan jaminan pada TERGUGAT III. TERGUGAT III kemudian menyerahkan dokumen-dokumen terkait jaminan ke TERGUGAT II selaku kuasa yang ditunjuk oleh TERGUGAT I pada tanggal 29 Oktober 2021. Dengan telah dilakukannya pelunasan kewajiban dan telah diserahkannya objek jaminan, maka sudah tidak ada hubungan hukum lagi antara TERGUGAT I maupun TERGUGAT II dengan TERGUGAT III. Bahwa TERGUGAT III dengan ini menegaskan bahwa tegaskan bahwa **TERGUGAT III TIDAK TERLIBAT DAN TIDAK MENGETAHUI** kesepakatan diantara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II maupun diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT II maupun permasalahan sebagaimana dimohonkan oleh PENGGUGAT didalam Gugatan *a quo*.

Dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT III mengetahui jual/beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak dan/atau dikesampingkan.

16. Bahwa dalam dalil yang disampaikan PENGGUGAT pada angka 24 – angka 41 yang pada intinya merupakan kesepakatan-kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, dimana TERGUGAT III tidak mengetahui hal tersebut dan baru mengetahui berdasarkan dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*. Bahwa TERGUGAT III bukan merupakan pihak dalam kesepakatan-kesepakatan tersebut, sehingga TERGUGAT III hanya akan menanggapi apabila dalam kesepakatan-kesepakatan tersebut terdapat hal-hal yang merugikan kepentingan hukum TERGUGAT III.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Dengan ini TERGUGAT III menegaskan kembali bahwa TERGUGAT III hanya menanggapi dalil-dalil dalam posita gugatan PENGGUGAT yang relevan dan terkait dengan kepentingan hukum TERGUGAT III dalam Perkara *a quo*.

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini TERGUGAT III mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonannya untuk selanjutnya memutuskan bahwa:

## DALAM

## EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari TERGUGAT III untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menyatakan TERGUGAT III adalah kreditur yang beritikad baik;
- Menyatakan pelunasan kewajiban TERGUGAT I berdasarkan Surat Keterangan Penyelesaian Fasilitas No. B.660/CONS/R-1/1021 tertanggal 26 Oktober 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Menyatakan penyerahan jaminan berdasarkan Tanda Terima Jaminan Asli No. 660/Cons/R-1/1021 tanggal 29 Oktober 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Mengeluarkan TERGUGAT III sebagai para pihak dalam Gugatan *a quo*;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik atas jawaban Tergugat III dan Replik atas jawaban dan gugatan rekonsensi Tergugat II serta replik atas jawaban dan gugatan rekonsensi Tergugat I tanggal 3 Juni 2024 dan Tergugat I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan Duplik tanggal 10 Juni 2024, Tergugat II mengajukan duplik tanggal 7 Juni 2024 dan Tergugat III mengajukan Duplik tanggal 10 Juni 2024 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil eksepsi kompetensi absolutnya, Tergugat I mengajukan bukti permulaan berupa surat di persidangan yang terdiri atas:-----

1. Fotocopy dari Copy KTP atas nama Herry Mulya diberi tanda T1-1 ;
2. Fotocopy dari asli Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Aset Nomor.3396/Leg/IV/2019 tanggal 16 April 2019 diberi tanda T1-2 ;
3. Fotocopy dari asli Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Aset No.3396/Leg/IV/2019 tanggal 16 April 2019 diberi tanda T1-3 ;

Menimbang, bahwa bukti berupa surat telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan ;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan bukti sebagai berikut :

- 1.Foto Copy sesuai asli KTP atas nama SHAREN FERNANDA diberi tanda T2-1;
- 2.Foto Copy sesuai asli Akta Jual Beli No.18/2021 diberi tanda T2-2 ;

Menimbang, bahwa bukti berupa surat telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Bukti Permulaan sebagai berikut:

- 1.Fotocopy dari Copy sertifikat Hak Milik 04165 diberitanda P1;
- 2.Foto Copy dari Copy SHM No.04165 diberi tanda P2;
- 3.Foto Copy sesuai asli Akta Jual Beli No.93/2019 diberi tanda P3;
- 4.Foto Copy dari Copy Chat diberi tanda P4;
5. Foto Copy dari Copy Akta No.10 tanggal 14 Januari 2022 diberitanda P5;
6. Foto Copy dari Copy tanda Bukti Lapor tanggal 30 Maret 2023 diberitanda P6;
- 7.Foto Copy dari Copy Perjanjian tanda Kerjasama penggunaan aset diberitanda P7;
- 8.Foto Copy dari Copy Foto diberi tanda P8;
- 9.Foto Copy dari Copy kwitansi diberi tanda P9;
- 10/Foto Copy print out Rekening tahapan diberi tanda P10;

Menimbang, bahwa bukti tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi kompetensi absolut dalam jawabannya, maka Majelis Hakim harus menjatuhkan putusan sela atas eksepsi tersebut, sebagaimana amanat Pasal 136 HIR;-----

Halaman 57 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tertera dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, Bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menerangkan bahwa didalam Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan aset antara Ferry Rahtanto Samudra Putra dengan Herry Wijaya, Perjanjian nomor : 3396/Leg/IV/2019 pada tanggal 16 April 2019 (bukti T.I-2), yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT atas nama YAN ARMIN, SH, beralamat di Jl. Pluit Karang Barat Blok P2 Selatan Nomor : 101 A, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta. yang berbunyi “ apabila terjadi Perselisihan terjadi Sengketa Maka akan diselesaikan ke **BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI)**, dengan demikian patut dan wajar bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

Demikian pula Tergugat II dalam eksepsinya mengenai Kompetensi absolut, telah menyatakan dalam pasal 6 Perjanjian Nomor : 3396/Leg/IV/2019 tersebut dengan tegas menyatakan “**Apabila terjadi sengketa atau timbul permasalahan dalam pendayagunaan Asset tersebut, maka akan diselesaikan di BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI)** Oleh karena kesepakatan dalam perjanjian tersebut telah menentukan penyelesaian sengketa yang timbul adalah Badan Arbitrase Nasional Indonesia, maka Pengadilan Negeri Tangerang tidak memiliki Kewenangan dalam memeriksa dan memutus Perkara yang dimohonkan oleh Penggugat.

Kemudian Tergugat III dalam eksepsinya pada huruf A menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena Notaris selaku **Pejabat yang berwenang membuat akta jual beli tidak dimasukkan sebagai pihak. Bahwa pihak Notaris yang harusnya ditarik dalam gugatan PENGGUGAT yaitu Notaris Ny. Ima Rangganis Sudiana, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan sebagai pihak yang membuat Akta Jual Beli No. 93/2019 tertanggal 14 Mei 2019 oleh dan antara PENGGUGAT selaku Penjual dengan TERGUGAT I selaku Pembeli atas Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur.**

Menimbang, Bahwa terhadap eksepsi mengenai kompetensi absolut dari Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat dalam Repliknya menyatakan Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah merupakan Perbuatan melawan

Halaman 58 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I dan bukan merupakan Gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terkait perjanjian Pendayagunaan asset antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan akta notaris Nomor 3396/Leg/IV/2019 Tanggal 16 April 2019, yang dibuat oleh/dihadapan Notaris/PPAT YAN ARMIN, SH, yang beralamat di Pluit Karang Barat Blok P2 Selatan No.102 A, Jakarta Utara , sedangkan mengenai eksepsi gugatan kurang pihak oleh Tergugat III dan Tergugat I, Penggugat dalam repliknya pada angka 18 menjelaskan Bahwa tidak diikuti sertakannya Notaris Ny.Ima Rangganis Sudiana, SH.,Notaris di kota Tangerang Selatan didalam gugatannya Penggugat, dikarenakan Penggugat tidak ada keberatan atas Akta Jual beli No.93/2019 tertanggal 14 Mei 2019 atas keinginan antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli atas Sertifikat Hak Milik no.04165 / Pondok Kacang Timur

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kompetensi Absolut dari Tergugat I dan Tergugat II serta eksepsi mengenai gugatan kurang pihak oleh Tergugat III dan Tergugat I maupun Replik Penggugat atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara "*Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya*". Bahwa bukti T.I-2 dan T.I-3 berupa Akta Perjanjian kerja sama Pendayagunaan asset Nomor : 3396/Leg/IV/2019 antara Penggugat (Ferry Rahtanto Samudra Putra) dengan Tergugat I (Herry Wijaya) Perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani tanggal 16 April 2019 baik oleh Penggugat maupun Tergugat I dan dua (2) orang saksi dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris PPAT, selanjutnya didalam Pasal 6 Akta tersebut bertema Penyelesaian Perselisihan terdiri dari dua Poin (angka). Poin 1 berbunyi " Setiap Perselisihan yang timbul sebagai akibat pelaksanaan dari Perjanjian kerjasama ini akan diselesaikan dengan cara musyawarah". Pada Poin 2 berbunyi "Dalam hal musyawarah sebagaimana ketentuan Ayat 1 Pasal ini tidak menghasilkan kata sepakat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, maka Para Pihak sepakat untuk menyerahkan sengketa yang timbul dari Perjanjian kerjasama ini kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) diselesaikan pada tingkat pertama dan terakhir menurut peraturan dan prosedur BANI.

**Menimbang, bahwa dengan adanya ketentuan pasal 6 dari Perjanjian Kerjasama Pendayagunaan Aset Nomor: 3396/Leg/IV/2019** tersebut maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II perihal Kompetensi absolut sudah patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi gugatan kurang pihak oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menjelaskan **Bahwa pihak Notaris yang**

Halaman 59 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harusnya ditarik dalam gugatan **PENGGUGAT** yaitu Notaris Ny. Ima Rangganis Sudiana, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan sebagai pihak yang membuat Akta Jual Beli No. 93/2019 tertanggal 14 Mei 2019 antara **PENGGUGAT** selaku Penjual dengan **TERGUGAT I** selaku Pembeli atas **Sertifikat Hak Milik No. 04165/Pondok Kacang Timur.**, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat I menjual tanah hak milik Nomor : 04165/pondok Kacang timur, seluas 254 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh empat meter persegi) kepada Tergugat II yang dituangkan dalam Akta jual beli nomor :18 /2021 pada tanggal 05 November 2021 dihadapan Notaris Ika Isnania, SH.,MKn adalah sah menurut hukum oleh karena tanah beserta bangunan diatasnya yang dikenal dengan sertifikat Hak milik Nomor 04165/Pondok Kacang Timur tersebut sudah dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat pada tanggal 14 Mei 2019 yang dituangkan dalam akta jual beli Nomor 93/2019 dihadapan Notaris PPAT Ima Rangganis Sudiana. Dengan demikian tidak ditariknya Notaris PPAT Ima Rangganis Sudiana sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara aquo mengakibatkan gugatan aquo kurang pihak ( **Plurium Litis Consortium**)

Menimbang, Bahwa berdasarkan uraian dan Pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II mengenai kompetensi absolut maupun eksepsi Tergugat III, Tergugat II dan tergugat I tentang gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, Bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dikabulkan dan pertimbangan Majelis Hakim belum memasuki pokok perkara maka terhadap gugatan konvensi mengenai pokok perkara maupun gugatan rekonsensi dinyatakan ditolak

Menimbang, Bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III dikabulkan maka Penggugat konvensi sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dikabulkan maka proses pemeriksaan perkara berhenti dan tidak dapat dilanjutkan;

Memperhatikan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, pasal 134 HIR, 132 Rv

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- **Mengabulkan Eksepsi Tergugat I ,Tergugat II dan Tergugat III ;**

DALAM POKOK PERKARA

- **Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini;**

Halaman 60 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONVENSİ

- **Menolak Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya**

## DALAM KONVENSİ dan REKONVENSİ

**Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.476. 000, - (Empat ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;**

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada hari Kamis tanggal 1 Agustus 2024 oleh **Wisnu Rahadi, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **Lucky Rombot Kalalo, S.H., dan Rakhman Rajagukguk, S.H., M.Hum.** masing-masing Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 5 Agustus 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Irwan Bayumi, SH.,MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

TTD

TTD

LUCKY ROMBOT KALALO,SH.

WISNU RAHADI,SH.MHum

TTD

RAKHMAN RAJAGUKGUK,SH.MHum

PANITERA PENGGANTI

TTD

IRWAN BAYUMI,SH.MH

**Biaya-biaya :**

Halaman 61 dari 62 Putusan Nomor : 1435/Pdt.G/2023/PN.Tng



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.Pendaftaran -----	Rp. 30.000,-
2.Proses -----	Rp. 150.000,-
3.Redaksi -----	Rp. 10.000,-
4.Materai -----	Rp. 10.000,-
5.PNBP Relas -----	Rp. 20.000,-
6. <u>Panggilan sidang</u> -----	<u>Rp. 256.000,-</u>
Jumlah -----	Rp.476.000,-

(empat ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)