



PUTUSAN
Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MASTURI, berkedudukan di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yuntoro, SH., Yusroni, SH., MH., dan Gigih Suci Prayudhi, SH., dari Kantor Lembaga Bantuan Hukum Gerakan Masyarakat Bawah Indonesia Wilayah Teritorial Lampung (LBH GMBI WILTER LAMPUNG), beralamat di Jalan Nusantara No. 5/ 40 Kel. Labuhan Ratu Raya, Kec. Labuhan Ratu, Kota Bandar Lampung 35142, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Desember 2018, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang, Nomor 1093/SK/2019 tanggal 31 Desember 2018, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

JUHERUDIN WILLY, S.E, bertempat tinggal di Jl. P. Antasari Gg. Langgar 4 Kelurahan Kedamaian Kec. Kedamaian Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Minggu Abadi Gumay, S.H., dan Mulyadi Hartono, S.H., M.H., Advokat/Pengacara pada kantor Advokat – Konsultan Hukum Minggu Abadi Gumay, S., & REKAN yang beralamat di Jalan Flamboyan 1, No. 21/22, LK.1, Kelurahan Labuan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2019, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang, Nomor 104/SK/2019 tanggal 30 Januari 2019, sebagai **Tergugat**;

RIKI, bertempat tinggal di Jl. Terusan Selamat Riadi Perumahan Bumi Raya No. 9, Kel. Bumi raya Kec. Bumi Waras Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Minggu Abadi Gumay, S.H., dan

Halaman 1 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulyadi Hartono, S.H., M.H., Advokat/Pengacara pada kantor Advokat – Konsultan Hukum Minggu Abadi Gumay, S., & REKAN yang beralamat di Jalan Flamboyan 1, No. 21/22, LK.1, Kelurahan Labuan Dalam, Kecamatan Tanjung Senang, Kota Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2019, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang, Nomor 104/SK/2019 tanggal 30 Januari 2019, sebagai **Turut Tergugat I**

Notaris & PPAT THERESIA DWI WIJAYANTI, S.H. yang beralamat di Jalan Raden Gunawan No. 68 Hajimena, Natar Lampung, sebagai Turut Tergugat II;

PT. Bank BCA yang beralamat di Jakarta C.q. PT. Bank BCA Cabang Teluk Betung yang beralamatkan di Jl. Ikan Gurame No. 24-26 Teluk Betung, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jauari Sofian dan Junaidi, S.E, yang seluruhnya selaku Account Officer kantor Cabang Utama Bandar Lampung, PT Bank Central Asia Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 033/ST/DIR/2019, tanggal 24 Januari 2019, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang, Nomor 147/SK/2019 tanggal 12 Februari 2019, sebagai Turut Tergugat III;

Notaris & PPAT, IRSAN ZAINUDDIN, S.H., M.Kn. yang beralamat di Jalan Raya Gisting, Pekon Gisting Atas, Kecamatan Gisting, Kabupaten Tanggamus, sebagai Turut Tergugat IV;

Notaris & PPAT RUDI HARTONO, S.H. yang beralamat di Jalan Trans Sumatera Kalianda Trade Center Blok B No. 5 Kalianda Lampung Selatan, sebagai Turut Tergugat V;

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Wilayah Provinsi Lampung Cq. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lampung Selatan yang beralamat di Jalan Indra Bangsawan Nomor 2 Kalianda Lampung Selatan, sebagai Turut Tergugat VI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada tanggal 2 Januari 2019 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

TENTANG DUDUK PERKARA

1. Bahwa sekira pada bulan januari 2009 Turut Tergugat I menemui Penggugat di rumah Penggugat yang beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan untuk mengajak kerjasama showroom jual beli mobil dengan kesepakatan lisan bagi hasil dari keuntungan hasil showroom yakni 30% untuk Penggugat dan 70% untuk Turut Tergugat I ;
2. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I tidak memiliki modal yang cukup untuk usaha Shoowroom / jual-beli Mobil, Turut Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat agar hutang Penggugat di Bank Mega yang masih berjalan lancar diangsur setiap bulannya oleh Penggugat senilai berkisar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), dilunasi dengan menggunakan dana milik Turut Tergugat I, pinjaman di Bank Mega tersebut dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 132 desa Seloretno atasnama Masturi (Penggugat) seluas 593 M2 yang beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan yang diatasnya terdapat Bangunan rumah tempat tinggal yang sampai dengan saat ini dihuni oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Sdr. Suharyanto / Suleha
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Sdr. Ismail / Sukadi
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Desa
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Sdr. Gutam
3. Bahwa setelah hutang di Bank Mega tersebut dilunasi sebagaimana dimaksud di atas selanjutnya agar usaha showroom tersebut dapat berjalan dan memiliki modal yang cukup maka Turut Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat, agar Sertifikat milik Penggugat tersebut diagunkan ke Bank BCA Cabang Teluk Betung dengan pinjaman atas nama Penggugat bersama-sama dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 11463 / Jg.II seluas 727 M2 atasnama Riki (Turut Tergugat I) yang terletak di Jalan P. Morotai Gg. Sederhana Kel. Jagabaya III Kec. Sukabumi Bandar Lampung dengan nilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Halaman 3 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa terhadap dana sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang berasal dari Turut Tergugat I yang dipergunakan untuk menutup pinjaman Penggugat di Bank Mega tersebut, Penggugat dibebankan oleh Turut Tergugat I untuk mengangsur sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya kepada Turut Tergugat I ;
5. Bahwa selanjutnya sekira bulan januari 2009, pada saat Penggugat, Istri Penggugat dan Turut Tergugat I ke Kantor Turut Tergugat III (PT. Bank BCA cabang Teluk Betung) untuk mengurus pinjaman tersebut, tetapi turut Tergugat III (Bank BCA cabang Teluk Betung) beralasan tidak bisa menyetujui pinjaman atasnama Penggugat dikarenakan lokasi Tanah dan Bangunan yang akan diagunkan oleh Penggugat dan Terletak di Lampung Selatan dan pada saat itu juga ternyata Turut Tergugat I telah menghadirkan Turut Tergugat II (Notaris & PPAT Theresia Dwi Wijayanti) berikut berkas-berkas pinjaman atasnama Turut Tergugat I dan saat itu juga isteri Turut Tergugat I berada ditempat tersebut, selanjutnya Turut Tergugat I menyuruh Penggugat beserta isterinya untuk menandatangani berkas-berkas pinjaman kredit atasnama Turut Tergugat I, tetapi Turut Tergugat II tidak membacakan serta menjelaskan isi berkas-berkas dimaksud di atas yang ditandatangani oleh Penggugat, Isteri Penggugat, Turut Tergugat I dan Isteri Turut Tergugat I, tetapi Turut Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat agar pulang dan menunggu kabar dari Turut Tergugat I mengenai hasil proses pinjaman ke Turut Tergugat III (PT. Bank BCA cabang Teluk Betung) tersebut ;
6. Bahwa sekira satu minggu kemudian Turut Tergugat I menghubungi Penggugat dan memberikan info bahwa pinjaman dari Turut Tergugat III (PT. Bank BCA) tersebut telah cair dengan nominal sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan setelah dana tersebut berada di tangan Turut Tergugat I dan Penggugat tidak pernah menikmati / menerima sama sekali dana pinjaman tersebut kemudian dana tersebut seluruhnya berada di Turut Tergugat I untuk menjalankan bisnis Showroom jual beli mobil dimaksud di atas dengan kesepakatan yakni 30% untuk Penggugat dan 70% untuk Turut Tergugat I serta Turut Tergugat I yang mempunyai kewajiban membayar Angsuran kepada Turut Tergugat III (PT. Bank BCA cabang Teluk Betung) setiap bulannya ;
7. Bahwa pada bulan oktober tahun 2012, Penggugat terkejut mendapat informasi dari Turut Tergugat III (PT. Bank BCA cabang Teluk Betung) bahwa Turut Tergugat I tidak lagi membayar angsuran pinjaman tersebut sehingga agunan rumah SHM Nomor : 132 / desa Seloretno milik

Halaman 4 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Penggugat dan juga berikut SHM milik Turut Tergugat I tersebut di atas akan dilelang ;

8. Bahwa pada saat itu juga Penggugat sangat terkejut dan merasa dibohongi oleh Turut Tergugat I setelah mendengar informasi dari Turut Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Teluk Betung) bahwa pinjaman di PT. Bank BCA tersebut senilai Rp. 875.300.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) bukan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan juga Turut Tergugat I dari awal kerjasama januari 2009 sampai dengan gugatan ini diajukan tidak pernah memberikan keuntungan bagi hasil showroom sebagaimana yang dijanjikan oleh Turut Tergugat I Kepada Penggugat ;
9. Bahwa setelah mendapat informasi dari Turut Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Teluk Betung) tersebut Penggugat menghubungi Turut Tergugat I untuk mengkonfirmasi mengenai lelang tersebut kemudian Turut Tergugat I menawarkan kepada Penggugat agar objek sertifikat milik Turut Tergugat I yang dijamin di PT. Bank BCA tersebut di atas agar Penggugat mencari Pembeli dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), kemudian beberapa waktu kemudian pada saat Penggugat mengecek ke Bank BCA, Penggugat sangat terkejut mendapat info bahwa Turut Tergugat I telah menebus sertifikat milik Turut Tergugat I dari Turut Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Teluk Betung) senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
10. Bahwa Penggugat kemudian mendatangi Turut Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Teluk Betung) untuk memohon keringanan dan pembatalan lelang sehingga Turut Tergugat III melakukan penundaan lelang dan memberikan keringanan sisa hutang menjadi sekira Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ;
11. Bahwa sekira bulan Maret 2014, tiba-tiba Tergugat / Sdr. Juherudin Willy yang sebelumnya adalah karyawan di showroom milik Turut Tergugat I, menghubungi dan mendatangi di rumah Penggugat serta menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat ingin membantu Penggugat menghubungi Turut Tergugat I agar Turut Tergugat I mau bertanggungjawab menyelesaikan permasalahan pinjaman pada Turut Tergugat III (PT. Bank BCA) dan jika permasalahan di PT. Bank BCA selesai Tergugat mengajak kerjasama showroom jual beli mobil dengan Penggugat dengan kesepakatan kerjasama 40% keuntungan Penggugat dan 60% keuntungan untuk Tergugat yang dituangkan dalam perjanjian kerjasama tertanggal 12 Maret 2014 ;

Halaman 5 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



12. Bahwa kemudian Penggugat bersama isterinya, Tergugat dan Turut Tergugat I datang ke kantor Turut Tergugat III (PT. Bank BCA cabang Teluk Betung) untuk menyelesaikan permasalahan pinjaman / kredit selanjutnya dilakukan negosiasi pengurangan sisa hutang yang semula Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah) akhirnya dikurangi menjadi berkisar Rp. 374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) dan kemudian sisa hutang tersebut telah dilunasi dengan dana bersama-sama antarlain Dana dari Penggugat senilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), Dana dari Turut Tergugat I sebesar Rp. 204.000.000,- (dua ratus empat juta rupiah) dan Dana dari Tergugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
13. Bahwa setelah pinjaman di Turut Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Teluk Betung) tersebut dilunasi dan Sertifikat yang menjadi agunan tersebut diambil dari pihak Turut Tergugat III, dikarenakan sebagian dari dana untuk pelunasan tersebut ada dana milik Tergugat oleh karena itu sertifikat tersebut kemudian untuk sementara dipegang dan dibawa oleh Tergugat ;
14. Bahwa kemudian sesuai dengan rencana antara Pihak Penggugat dan Tergugat , Sertifikat Hak Milik No. 132 desa Seloretno atasnama Masturi seluas 593 M2 selanjutnya akan dijaminkan ke Bank atas nama Penggugat untuk modal usaha kerjasama showroom antara Penggugat dan Tergugat, kemudian olehkarena sertifikat Hak Milik nomor ; 132 / desa seloretno yang sebelumnya atasnama Riki (Turut Tergugat I) kemudian dibalik nama menjadi atasnama Masturi (Penggugat) ;
15. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan pinjaman dana ke Bank BRI dan sudah di setujui senilai Rp. 1,1 Milyar dan kemudian Penggugat menyampaikan kepada Tergugat tetapi Tergugat menolaknya dengan alasan dana senilai Rp. 1,1 M tersebut tidak cukup untuk modal showroom, kemudian Penggugat mencoba lagi mengajukan pinjaman ke Bank Bukopin tetapi Tergugat menolaknya lagi dengan alasan yang sama ;
16. Bahwa sekira bulan juli 2015 kemudian Tergugat menghubungi Penggugat dan menyampaikan kepada Penggugat agar pinjaman dana tersebut agar diatasnamakan Tergugat bukan atas nama Penggugat karena pinjaman atasnama Tergugat sudah disetujui oleh Bank Dana Sewu senilai 2 M dengan bunga 16%. Selanjutnya Tergugat menyuruh Penggugat bersama isterinya untuk datang ke Bandar Lampung untuk menandatangani kontrak pinjaman di Bank Dana Sewu, Kemudian Penggugat beserta isterinya dan Sdri. Astina tetangga Penggugat yang pada saat itu ada keperluan ke

Halaman 6 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Bandar Lampung kemudian diajak ke Kantor Notaris tertulis Notaris Khairul Anom, dan bertemu dengan Turut Tergugat IV, kemudian Tergugat langsung menyuruh Penggugat dan isterinya untuk cepat-cepat tandatangan berkas dan tidak dijelaskan berkas apa saja, tetapi hanya menjelaskan intinya untuk pinjaman di Bank Dana Sewu (Penggugat terkejut Notaris tersebut belakangan ini penggugat mencari informasi sebelum gugatan diajukan diketahui bernama Notaris IRSAN ZAINUDDIN SH., MKn (Turut Tergugat IV) yang berkantor di Tanggamus ;

17. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat IV menyampaikan “ kalau sudah tandatangan begini mau apalagi ” kemudian Penggugat kaget atas pernyataan dari Notaris tersebut dan Penggugat menyatakan apa maksud dari pernyataan tersebut tetapi Tergugat menjelaskan kepada Penggugat menyatakan bahwa “ tidak ada apa apa ini hanya untuk siasati pinjaman ke Bank Dana sewu ;
18. Bahwa selanjutnya Tergugat menyuruh pulang Penggugat dan isterinya dan agar menunggu kabar dari Tergugat perihal pinjaman / pencairan dari Bank Dana Sewu, pada saat perjalanan pulang sesampainya di depan Hotel Novotel Bandar Lampung Penggugat ditelepon Tergugat kemudian disuruh pulang lagi ke showroom karena ada berkas pinjaman ke Bank Dana Sewu yang belum ditandatangani oleh Penggugat, sesampainya di showroom Tergugat menyodorkan kwitansi kosong dan menyuruh Penggugat untuk menandatangani dengan alasan untuk melengkapi berkas tersebut ;
19. Bahwa sekira 2 bulan kemudian pada bulan Agustus 2015 Penggugat terkejut karena mendapat informasi dari tetangganya bahwa rumah tersebut telah menjadi milik orang lain di bandar lampung dan ditawarkan untuk dijual kepada orang lain, atas kejadian tersebut Penggugat menghubungi Tergugat dan menanyakan apakah rumah tersebut telah dibalik namakan menjadi milik orang lain, kemudian Tergugat menyatakan bahwa sertifikat tersebut masih atasnama Penggugat, selanjutnya beberapa hari kemudian atas permintaan Penggugat, Tergugat membawa sertifikat tersebut dan menunjukkan asli sertifikat tersebut masih atasnama Masturi (Penggugat). Selanjutnya oleh karena Penggugat sudah memastikan Sertifikat Hak Milik No. 132 desa Seloretno atasnama Masturi (Penggugat) seluas 593 M2 yang beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan tersebut pada saat itu masih atasnama Penggugat kemudian sertifikat tersebut dikembalikan kepada Tergugat ;

Halaman 7 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



20. Bahwa pada bulan September 2015, Penggugat sangat terkejut karena mendapat panggilan dari Polres Lampung Selatan karena dilaporkan oleh Tergugat atas tuduhan Penyerobotan tanah dan Penggugat Tidak pernah membuat akta-akta tersebut di bawah ini serta baru belakangan ini setelah mendapat panggilan dari Polres Lampung Selatan tersebut Penggugat baru mengetahui adanya akta-akta tersebut dibawah ini antaralain ;
- Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 1 yang dibuat oleh Turut Tergugat IV antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai Pembeli.
 - Surat Kuasa Jual dari Penggugat menguasai untuk menjual kepada Tergugat yang dibuat oleh Turut Tergugat IV
 - Akta Jual Beli No. 966/ 2015 tanggal 19 Agustus 2015 antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat Sebagai Pembeli terhadap objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 132 desa Seloretno atasnama Masturi (Penggugat) seluas 593 M2 yang beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan tersebut pada saat itu masih atasnama Penggugat yang dibuat oleh Turut Tergugat V ;
21. Bahwa selain hal tersebut di atas Penggugat juga sangat terkejut mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik No. 132 desa Seloretno atasnama Masturi (Penggugat) seluas 593 M2 yang beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan saat ini telah diproses balik nama oleh Turut Tergugat VI menjadi atas nama Tergugat padahal Penggugat tidak pernah merasa menjual, membaliknama tanah milik Penggugat kepada Tergugat dan juga tidak pernah membuat akta – akta sebagaimana tersebut pada posita gugatan poin 20 di atas baik dihadapan Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V maupun mengajukan proses baliknama kepada Turut Tergugat V ;
22. Bahwa Tergugat jelas telah ingkar janji / wanprestasi kepada Penggugat olehkarena Tergugat sama sekali tidak pernah melaksanakan isi perjanjian kerjasama showroom jual-beli mobil antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana perjanjian tertanggal 12 Maret 2014, seharusnya Tergugat melaksanakan perjanjian / kesepakatan kerjasama menjalankan showroom jual-beli mobil justru Tergugat melakukan tindakan diluar perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat yang bertentangan dengan hukum yakni membuat akta –akta tersebut dibawah ini tanpa sepengetahuan Penggugat dan Tergugat juga telah membaliknamakan sertifikat Hak Milik No. 132 desa Seloretno atasnama Masturi (Penggugat) seluas 593 M2 yang

Halaman 8 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretro Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan melalui Turut Tergugat VI menjadi atas nama Tergugat, akta – akta yang dibuat oleh Tergugat sebagaimana di atas sebagai berikut :

- a. Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 1 yang dibuat oleh Turut Tergugat IV antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai Pembeli.
- b. Surat Kuasa Jual dari Penggugat menguasai untuk menjual kepada Tergugat yang dibuat oleh Turut Tergugat IV.
- c. Akta Jual Beli No. 966/ 2015 tanggal 19 Agustus 2015 antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat Sebagai Pembeli terhadap objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 132 desa Seloretro atasnama Masturi (Penggugat) seluas 593 M2 yang beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretro Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan tersebut pada saat itu masih atasnama Penggugat yang dibuat oleh Turut Tergugat V ;

23. Bahwa akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan/ atau Para Turut Tergugat tersebut di atas, PENGGUGAT mengalami kerugian baik kerugian yang bersifat Materiil maupun yang bersifat Imateriil. Dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- a. Kerugian Nilai Tanah berikut bangunan di atasnya SHM No. 132 Desa Seloretro berkisar Rp. 2.000.000.000,-
 - b. Hutang yang harus diselesaikan Penggugat kepada Tergugat untuk menebus sertifikat tersebut di Bank BCA sebesar Rp. 154.000.000,-
 - c. Biaya Pengurusan Perkara Rp. 250.000.000,-
 - d. Biaya Akomodasi dan Transportasi Rp. 150.000.000,- +
- Jumlah Kerugian Materiil Pengugat sebesar : Rp. 2.554.000.000,-
(dua milyar lima ratus lima puluh empat juta rupiah)

Kerugian Imateriil :

Bahwa akibat dari tindakan Tergugat dan Turut Tergugat I membuat Penggugat merasa dirugikan karena dengan tindakan yang dilakukan Tergugat dan Para Turut Tergugat membuat Penggugat menyita tenaga dan fikiran, dan mengganggu pekerjaan Penggugat yang lain, sehingga kerugian Imateriil tersebut apabila dirupiahkan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

24. Bahwa untuk memenuhi kewajiban Tergugat dan Para Turut Tergugat serta agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (illucoir), maka Penggugat mohon

Halaman 9 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang c/q Majelis Hakim yang menanganikan persoalan a quo meletakkan Sita Jaminan terhadap sebidang tanah berdasarkan SHM Nomor : 132/ desa seloretno saat ini atas nama Juherudin Willy, S.E. seluas 593 M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Sdr. Suharyanto / Suleha
- Sebelah Timur berbatasan dengan Sdr. Ismail / Sukadi
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Desa
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sdr. Gutam

25. Bahwa pula untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat maka Penggugat mohon agar Tergugat dan Para Turut Tergugat dihukum membayar Uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas kami mohon kepada Yth, Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjung Karang Cq. Majelis hakim yang memeriksa perkara, agar dapat memeriksa dan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi ;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tertanggal 15 April 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 tertanggal 15 April 2015 yang keduanya dibuat oleh Notaris/PPAT IRSAN ZAINUDDIN, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat IV), Akta Jual Beli Nomor 966/2015 Tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat V, segala sesuatu surat menyurat, kwitansi, akta-akta turunan lainnya, serta proses balik nama SHM Nomor : 132/ desa seloretno yang semula atasnama Penggugat / Masturi menjadi atas nama Tergugat / Juherudin Willy, S.E. seluas 593 M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan melalui Turut Tergugat VI adalah tidak sah / cacat hukum / tidak memiliki kekuatan hukum / batal demi hukum ;
4. Menyatakan tanah dan Bangunan beserta tanam tumbuh diatasnya berdasarkan sertifikat hak milik Nomor. 132 / Desa Seloretno seluas 593 M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno

Halaman 10 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan yang saat ini atas nama Tergugat / Juherudin Willy, S.E. adalah sah secara hukum milik Penggugat;

5. Menghukum dan / atau memerintahkan Tergugat atau Pihak-pihak yang menguasai sertifikat hak milik Nomor: 132 / Desa Seloretno saat ini atasnama Tergugat / Juherudin Willy, S.E. seluas 593 M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan untuk menyerahkan sertifikat tersebut diatas kepada Penggugat secara Seketika dan tanpa syarat apapun ;
6. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang telah dialami Penggugat dengan total sebesar Rp. 2.754.000.000,- (dua milyar tujuh ratus lima puluh empat juta rupiah) dengan perincian kerugian Materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp. 2.554.000.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh empat juta rupiah) dan kerugian Immateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan sebidang tanah berdasarkan SHM Nomor : 132/ desa seloretno saat ini atas nama Juherudin Willy, S.E. seluas 593 M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Sdr. Suharyanto / Suleha
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Sdr. Ismail / Sukadi
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Desa
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Sdr. Gutam
8. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) perhari sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari, setiap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan di ucapkan sampai di laksanakan ;
9. Membebankan kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul ;

Subsida

Apabila yang mulia majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat III, masing-masing hadir kuasanya tersebut, dan Turut Tergugat IV hadir sendiri dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat II, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI, tidak hadir atau mengirim wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut

Halaman 11 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk

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

berdasarkan relas panggilan sidang tanggal 17 Januari 2019, 31 Januari 2019, 25 Februari 2019, 25 Maret 2019, 8 April 2019, dan 22 April 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Siti Insirah, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Maret 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat I memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

WIRYONO PRODJODIKORO, SH dalam bukunya yang berjudul : Hukum Acara Indonesia, Terbitan Sumur Bandung, Tahun 1962, mengemukakan bahwa eksepsi dalam ketentuan Pasal 136 HIR-162 RBg adalah Perlawanan Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara, dengan tujuan untuk menghindari proses acara persidangan yang bertele-tele.

Bahwa Exceptie (Belanda), exception (Inggris) secara umum berarti Pengecualian. Akan tetapi, dalam konteks Hukum Acara bermakna tangkisan atau bantahan (objection). Bisa juga berarti Pembelaan (Plea) yang ditujukan Tergugat terhadap substansi materi yang terkandung didalam Surat Gugatan Penggugat. Tujuan pokok dari pengajuan eksepsi adalah agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara.

Bahwa secara teoritis, eksepsi pada umumnya diklasifikasikan dalam 2 (dua) golongan yaitu:

1. Eksepsi Prosesuil (Processuale Exceptie) yaitu eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan atau berdasarkan alasan-alasan diluar pokok perkara ;
2. Eksepsi Materiiil (Materiele Exceptie) yaitu eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiiil.

(Bandingkan dengan SUDIKNO MERTOKUSUMO, Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Ke-5, Cetakan ke-1, Yogyakarta : Liberti, 1998, halaman 116 dan M. YAHYA HARAHAHAP, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan,

Halaman 12 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan ke-3, Jakarta : Sinar Grafika, 2005, halaman 432)

Bahwa salah satu bentuk Eksepsi Prosesuil (*Processuale Exceptie*) adalah Eksepsi Error in Persona. Eksepsi Error in Persona meliputi peristiwa sebagai berikut :

1. Eksepsi diskualifikasi atau gemis *aanhoedanigheid* yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;
2. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat ;
3. *Exceptio Plurium Litis Consortium* yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap

(Bandingkan dengan : M. YAHYA HARAHAP, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, halaman 438-439).

Bahwa yang sering terjadi dan banyak dilakukan oleh Tergugat di Pengadilan adalah eksepsi atau keberatan yang diajukan tersebut cenderung menyentuh dan/atau memasuki materi pokok perkara. Unikny adalah banyak pula Putusan Pengadilan yang pada akhirnya mengabulkan eksepsi Tergugat setelah memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh pihak berperkara terkait dengan pokok perkara.

Bahwa pada umumnya, tangkisan atau keberatan yang lebih dilihat dan/atau diperhatikan oleh Hakim / Pengadilan adalah eksepsi yang berkaitan dengan kewenangan mengadili (*Kompetensi Absolut* ataupun *Kompetensi Relatif*) karena terhadap eksepsi yang demikian Hakim/Pengadilan akan terlebih dahulu menentukan sikap melalui Putusan Sela yang pada sifatnya menentukan apakah Pengadilan a quo berwenang mengadili atau tidak berwenang untuk mengadili suatu perkara yang diajukan kepadanya, sedangkan eksepsi yang dianggap telah memasuki pokok perkara akan dinilai dan dipertimbangkan secara bersamaan dengan Putusan Akhir.

Bahwa untuk mengetahui sampai sejauh mana kebenaran formiil dan materiil dari suatu Surat Gugatan (*schriftelijk voordering*) yang disusun dan diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan, harus dilihat dan diperhatikan secara teliti dan seksama tentang : Kewenangan Mengadili (*Kompetensi Pengadilan*), Identitas Para Pihak Berperkara, Objek Gugatan atau Objek Sengketa, Dasar Gugatan, Substansi Materi Gugatan, dan Legalitas Formal lainnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah mencermati secara teliti dan seksama, substansi materi yang terkandung didalam Surat Gugatan Penggugat, baik pada bagian Posita maupun pada bagian Petitum, terlihat jelas dan nyata bahwa Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error in Persona / Error in Subjecto) dan Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (Obscur Liebel), dengan dasar dan/atau alasan sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error in Persona / Error in Subjecto)

Bahwa didalam perkara a quo, Penggugat telah menarik Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagai Subjek Turut Tergugat dengan dasar dan/atau alasan sebagaimana tertuang dalam Posita Gugatan pada halaman 3-10 angka 1-23.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat (i.c Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat VI) yang berkaitan erat dengan sengketa hak kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada diatasnya yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005, Desa Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan (i.c tanah SHM No.132/Desa Seloretno) tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III karena didalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 3-10 angka 1-23 tersebut tidak ada suatu prestasi yang harus diberikan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III kepada Penggugat dan tidak ada pula suatu prestasi yang diminta/dituntut oleh Penggugat pada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut.

Bahwa dengan tidak adanya suatu prestasi yang harus diberikan oleh Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat III pada Penggugat dan suatu prestasi yang diminta/dituntut oleh Penggugat pada Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat III, sebenarnya telah menunjukkan dan membuktikan bahwa Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat III telah Salah Alamat (Error in Persona / Error in Subjecto) karena Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat III tidak ada hubungannya dengan perkara a quo.

Bahwa secara *de facto* maupun *de jure*, permasalahan hukum yang dahulu pernah terjadi diantara Penggugat dengan Turut Tergugat I terkait dengan SHM No.132/Desa Seloretno yang pernah dijadikan agunan/jaminan kredit oleh Turut Tergugat I pada Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) telah dinyatakan selesai / berakhir terhitung sejak dikembalikannya SHM No.132/Desa Seloretno tersebut kepada Penggugat dan juga telah dilakukannya Pencatatan Balik Nama dari atas nama Turut

Halaman 14 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 616/2014 Tanggal 04 September 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Turut Tergugat I dihadapan SUMIATI, SH. Mkn Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Lampung Selatan. Hal ini dapat dilihat dalam Lembar Tambahan pada bagian Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya dalam SHM No.132/Desa Seloretro Tanggal 25 Oktober 2001 tersebut dan juga secara tegas telah diakui pula kebenarannya oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam Posita Gugatan pada halaman 6 angka 11-14. Untuk itu, jelaslah bahwa tidak ada dasar dan/atau alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagai Subjek Turut Tergugat dalam perkara a quo.

Bahwa oleh karenanya, sangat patut dan beralasan hukum kiranya jika Gugatan Penggugat ditolak dan dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Liebel*)

2.1. Bentuk / Jenis Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas

Bahwa didalam Surat Gugatan Penggugat pada halaman 1 khusus bagian Perihal, Penggugat memberi judul gugatannya: Gugatan Wanprestasi.

Bahwa hal-hal yang menjadi dasar dan/atau alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat (i.c Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat VI) adalah sebagaimana tertuang dalam Posita gugatan pada halaman 3-10 angka 1-23.

Bahwa bilamana mencermati secara teliti dan seksama, Bentuk/Jenis Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas, apakah mengenai Perbuatan Melawan Hukum atau mengenai Perbuatan Wanprestasi karena didalam gugatannya tersebut, Penggugat telah mencampur-adukan pokok persoalan/permasalahan dan objek sengketa yang saat ini sedang dipermasalahkan oleh Penggugat dengan Tergugat dan Para Turut Tergugat. Hal ini perlu ditegaskan karena secara teoritis maupun yuridis, kedua persoalan tersebut tidak sama atau berbeda diantara satu sama lain.

Bahwa bilamana mencermati secara teliti dan seksama, substansi materi yang terkandung dalam Posita Gugatan pada halaman 3-10 angka 1-23 sebenarnya lebih cenderung mengarah kepada Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) karena di dalam uraian

Halaman 15 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



gugatannya Penggugat lebih banyak menyinggung tentang prosedur dan mekanisme terjadinya peralihan hak kepemilikan yang dianggap penuh dengan kecurangan, penyimpangan, dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga gugatan Penggugat lebih menekankan kepada sengketa hak kepemilikan atas tanah SHM No.132/Desa Seloretno antara Penggugat dengan Tergugat yang menjadi domainnya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun disisi lainnya, Penggugat berpendapat bahwa terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah SHM No.132/Desa Seloretno tersebut karena dilatar belakangi oleh adanya perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat.

Bahwa selain tidak adanya kejelasan tentang pokok persoalan dan objek sengketa yang sesungguhnya dipermasalahkan, disisi lainnya adalah Penggugat tidak menerangkan dengan jelas dan tegas didalam Posita Gugatannya tentang:

1. Kesalahan apakah yang sesungguhnya telah dilakukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III terhadap Penggugat, sehingga Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut harus dihukum sebagaimana dimaksud dalam Petitum Gugatan pada angka 6, 8, dan 9.
2. Prestasi apakah yang sesungguhnya harus diberikan oleh Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III kepada Penggugat terkait dengan permasalahan hukum yang sedang terjadi diantara Penggugat dengan Tergugat atas tanah SHM No.132/Desa Seloretno yang saat ini secara de facto maupun de jure telah menjadi milik sah Tergugat.
3. Prestasi apakah yang sesungguhnya telah diminta/dituntut oleh Penggugat pada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III terkait dengan permasalahan hukum yang sedang terjadi diantara Penggugat dengan Tergugat atas tanah SHM No.132/Desa Seloretno yang saat ini secara de facto maupun de jure telah menjadi milik sah Tergugat.

Bahwa untuk lebih jelasnya lagi, coba lihat dan perhatikan dengan seksama, Petitum Gugatan Penggugat pada halaman 11 angka 2. Disitu Penggugat hanya meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi, sementara terhadap Para Turut Tergugat, tidak ada satu Petitum-pun yang meminta kepada Majelis Hakim agar

Halaman 16 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat melalui Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan Nomor Perkara : 1/Pdt.G/2019/PN.Tjk. ini sebenarnya bukanlah gugatan untuk yang pertama kalinya, melainkan gugatan untuk yang ke-3 (tiga) kalinya, yakni sebagai berikut :

1. Gugatan Wanprestasi

Bahwa pada tanggal 2 Juni 2017, Penggugat pernah mengajukan Gugatan Wanprestasi melalui Pengadilan Negeri Kalianda dengan Nomor Perkara : 22/Pdt.G/2017/PN.Kla. terhadap Tergugat (i.c JUHERUDDIN WILLY, SE)

Bahwa didalam posita gugatan angka 1, 2, 3, Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa pada sekitar bulan April 2015 Penggugat telah menjual rumah kepada Tergugat (i.c Tanah SHM No.132/Seloretno yang terletak di Desa Seloretno Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan) dengan harga Rp.200.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
- Bahwa dari harga jual beli sebesar Rp.200.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tersebut, Tergugat baru memberikan uang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa hingga saat ini belum juga melunasinya.
- Bahwa dst.

Bahwa didalam Petitum Gugatan, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar memberikan putusan dengan amar :

- Menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli atas Rumah kondisi permanen lantai 2 (dua) dengan tanah seluas 593 M2 yang terletak di Desa Seloretno Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan;

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor: 22/Pdt.G/2017/PN.Kla. Tanggal 18 Desember 2017, Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada persesuaian antara posita dengan petitum.

2. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 17 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 23 Mei 2018, Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan Nomor Perkara: 87/Pdt.G/2018/PN.Tjk. terhadap :

1. RIKI sebagai Tergugat I,
2. JUHEIRUDIN WILLY, SE sebagai Tergugat II,
3. Notaris dan PPAT THERESIA DWI WIJAYANTI, SH. sebagai Turut Tergugat I,
4. Notaris dan PPAT IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. sebagai Turut Tergugat II,
5. Notaris dan PPAT RUDI HARTONO, SH, MKn.sebagai Turut Tergugat III
6. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan sebagai Turut Tergugat IV.

Bahwa didalam posita gugatan angka 1-25, Penggugat mendalilkan hal-hal antara lain sebagai berikut :

- Bahwa pada bulan Januari 2009 Tergugat I menemui Penggugat di Kelurahan Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan untuk mengajak kerjasama membuka showroom jual beli mobil.
- Bahwa pada saat itu karena Penggugat tidak memiliki modal secara tunai, tetapi Penggugat memiliki sebuah sertipikat Hak Milik No.132 yang masih menjadi jaminan pada Bank Mega senilai Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa Tergugat I menyuruh Penggugat untuk menutup hutang di Bank Mega sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut dengan dana dari Tergugat I.
- Bahwa dst.

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor Perkara : 87/Pdt.G/2018/PN.Tjk. Tanggal 23 Mei 2018, Gugatan Penggugat dinyatakan gugur karena Penggugat tidak menambah biaya panjar ongkos perkara.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, sangat patut dan wajar kiranya jika Tergugat berpendapat bahwa Penggugat telah mencampur-adukkan materi Gugatan Wanprestasi dengan materi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena gugatan a quo beranjak dari gugatan-gugatan yang telah ada sebelumnya, sehingga isi dan substansi materi yang terkandung didalam gugatan Penggugat tersebut pada dasarnya sama

Halaman 18 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



karena tidak ada perubahan atau tidak perbedaan diantara satu sama lainnya.

2.2. Posita Gugatan tidak sejalan dengan Petitum Gugatan

Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 3-11 angka 1-23, Penggugat telah mendalihkan hal-hal yang menjadi dasar dan/atau alasan bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat.

Bahwa didalam Petitum Gugatan pada halaman 11-12 angka 1-11, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi ;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Untuk Jual beli Nomor : 01 Tertanggal 15 April 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tertanggal 15 April 2015 yang keduanya dibuat oleh Notaris/PPAT IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn (Turut Tergugat IV), Akta Jual Beli Nomor 966/2015 dst ;
4. Menyatakan tanah dan Bangunan beserta tanam tumbuh di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.132/Desa Seloretno seluas 593 M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno dst ;
5. Menghukum dan/atau memerintahkan Tergugat atau pihak-pihak lain yang menguasai Sertipikat Hak Milik No.132/Desa Seloretno saat ini atas nama Tergugat/Juherudin Willy, SE seluas 593 M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya dst;
6. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang telah dialami oleh Penggugat dengan total dst ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dst ;
8. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) dst ;
9. Membebaskan kepada Tergugat Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul ;

Bahwa meskipun didalam Posita Gugatan Penggugat tidak terlihat dengan jelas dan tegas tentang perbuatan wanprestasi berupa apakah yang sesungguhnya telah dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat terhadap Penggugat sehingga Tergugat dan Para Tergugat

Halaman 19 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



tersebut sangat patut dan beralasan hukum untuk ditarik/dijadikan sebagai Subjek Tergugat dan Subjek Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, namun anehnya didalam Petitum Gugatan Penggugat pada halaman 11-12 angka 6, 8, dan 9 tersebut, Penggugat bisa-bisanya meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memberikan putusan dengan amar putusan :

- Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang telah dialami oleh Penggugat dengan total dst ;
- Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) dst ;
- Membebaskan kepada Tergugat Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul ;

Padahal, tidak satu Petitum-pun, yang diminta oleh Penggugat kepada Majelis Hakim agar memberikan putusan dengan amar putusan :

- Menyatakan Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat VI bersalah melakukan perbuatan wanprestasi ;

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, Gugatan Penggugat yang demikian haruslah ditolak dan dikesampingkan atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Posita Gugatan tidak sejalan dengan Petitum Gugatan atau sebaliknya Petitum tidak didukung oleh Posita.

2.3. Petitum Gugatan yang satu tidak sinkron dengan Petitum Gugatan yang lainnya atau saling bertentangan diantara satu sama lain.

Bahwa didalam Petitum Gugatan pada halaman 11-12 angka 1-11, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi ;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Untuk Jual beli Nomor : 01 Tertanggal 15 April 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tertanggal 15 April 2015 yang keduanya dibuat oleh Notaris/PPAT IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn (Turut Tergugat IV), Akta Jual Beli Nomor 966/2015 dst ;
4. Menyatakan tanah dan Bangunan beserta tanam tumbuh diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.132/Desa Seloretno seluas 593

Halaman 20 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno dst ;

5. Menghukum dan/atau memerintahkan Tergugat atau pihak-pihak lain yang menguasai Sertipikat Hak Milik No.132/Desa Seloretno saat ini atas nama Tergugat/Juherudin Willy, SE seluas 593 M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya dst ;
6. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang telah dialami oleh Penggugat dengan total dst ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dst ;
8. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) dst ;
9. Membebaskan kepada Tergugat Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul ;

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena Petitem Gugatan yang satu tidak sinkron dengan Petitem Gugatan yang lainnya atau saling bertentangan diantara petitem satu sama lain dengan petitem yang lainnya.

Disatu sisi, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar memberikan putusan yang bersifat menghukum kepada Para Turut Tergugat (i.c Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat VI) seperti sebagaimana tertuang didalam Petitem Gugatan pada halaman 12-13 angka 6, 8, dan 9, namun disisi lainnya, tidak ada satu petitem-pun yang meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan bahwa Para Turut Tergugat tersebut telah melakukan suatu kesalahan sehingga sangat patut dan beralasan hukum untuk dijatuhi hukuman sebagaimana dimaksud dalam Petitem Gugatan angka 6, 8, dan 9 tersebut.

Bahwa merupakan azas hukum dimana tidak ada penghukuman tanpa ada kesalahan yang kemudian azas tersebut dimuat dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Bahwa selain adanya kekeliruan atau kesalahan sebagaimana telah Tergugat dan Turut Tergugat I kemukakan diatas, ada pula kekeliruan atau kesalahan lainnya yang telah dilakukan oleh Penggugat yakni Penggugat tidak menuntun dan/atau tidak meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar memerintahkan kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 21 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



DALAM KONVENSI :

1. Bahwa hal-hal yang termuat di Dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan atau bagian yang tak terpisahkan dari bagian Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I menolak/membantah dengan tegas, seluruh dalil-dalil dan/atau alasan-alasan yang dikemukakan dalam Surat Gugatan Penggugat pada halaman 1-11 bagian Posita Gugatan angka 1-23, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat I.
3. Bahwa salah satu dasar atau alasan Tergugat dan Turut Tergugat I menolak atau keberatan terhadap dalil-dalil dan/atau alasan-alasan yang telah dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah sebagaimana Tergugat dan Turut Tergugat I kemukakan dibawah ini.
4. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 3 angka 1, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa sekira bulan Januari 2009, Turut Tergugat I datang menemui Penggugat di rumah Penggugat yang beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kelurahan Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan untuk mengajak kerjasama showroom jual beli mobil dengan kesepakatan lisan bagi hasil dari keuntungan *showroom* yakni sebesar 30 % untuk Penggugat dan 70 % untuk Turut Tergugat I.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa tidak benar, pada sekira bulan Januari 2009, Turut Tergugat I pernah datang menemui Penggugat di rumah Penggugat yang beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kelurahan Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan untuk mengajak kerjasama showroom jual beli mobil.
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, Justru Penggugat-lah yang sesungguhnya telah datang menemui Turut Tergugat I di Bandar Lampung untuk mengajak kerjasama dibidang usaha showroom jual beli mobil.
- Bahwa salah satu dasar dan/atau alasan mengapa Penggugat tertarik untuk mengajak Turut Tergugat I menjalankan kegiatan usaha showroom jual beli mobil tersebut adalah karena Turut Tergugat I sudah cukup lama berkecimpung didunia usaha showroom jual beli mobil, sehingga diyakini telah memiliki cukup banyak pengalaman dibidang usaha tersebut.

Halaman 22 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



- Bahwa didalam pertemuan tersebut, memang ada pembicaraan tentang siapa yang akan mengelola dan menjalankan kegiatan usaha *showroom* jual beli mobil tersebut dan bagaimana sistem pembagian hasil dari keuntungan yang akan didapat nanti, namun keinginan untuk bekerjasama tersebut ternyata tidak terwujud / tidak terlaksana sebagaimana mestinya karena didalam pelaksanaannya, Penggugat telah mengingkari semua kesepakatan yang pernah dibicarakan sebelumnya sehingga rencana kerjasama untuk menjalankan kegiatan usaha *showroom* jual beli mobil tersebut batal/gagal.
 - Bahwa dengan tidak terwujudnya atau batalnya/gagalnya rencana kerjasama untuk menjalankan kegiatan usaha *showroom* jual beli mobil tersebut tersebut, maka jelaslah bahwa tidak ada suatu keuntungan apapun yang dapat dibagi oleh Penggugat dan Turut Tergugat I.
5. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 3 angka 2, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :
- Bahwa oleh karena Turut Tergugat I tidak memiliki modal yang cukup untuk usaha *showroom*/jual beli mobil, Turut tergugat I menyampaikan kepada Penggugat agar hutang di bank Mega yang masih berjalan lancar diangsur setiap bulannya oleh penggugat senilai Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dilunasi dengan menggunakan dana dari Turut Tergugat I dst.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada saja.

Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa tidak benar, Turut Tergugat I tidak memiliki modal usaha untuk menjalankan kegiatan usaha *showroom* jual beli mobil karena selama ini kegiatan usaha *showroom* jual beli mobil Turut Tergugat I berjalan lancar tanpa ada suatu kendala apapun.
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, Justru Penggugat-lah yang sesungguhnya tidak memiliki modal usaha secara tunai, namun Penggugat memiliki sertifikat tanah (i.c Sertipikat Hak Milik No.132/Desa Seloretro) yang pada saat itu sedang dijadikan Agunan/Jaminan Kredit pada PT. Bank Mega, Tbk. tersebut. Untuk itu, Penggugat kemudian meminta tolong kepada Turut Tergugat I agar Turut Tergugat I dapat kiranya membantu memberikan pinjaman dana sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat untuk menebus SHM No.132 milik Penggugat yang saat itu masih menjadi jaminan kredit pada PT. Bank

Halaman 23 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Mega, Tbk. tersebut. Hal ini secara tegas telah diakui pula kebenarannya oleh Penggugat dalam Gugatan Perkara No.87/Pdt.G/2018/PN.Tjk. di Pengadilan Negeri Kalianda pada bagian Posita Gugatan angka 2.

- Bahwa berdasarkan permintaan dari Penggugat tersebut, Turut Tergugat I kemudian memberikan bantuan pinjaman dana kepada Penggugat sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah). Uang tersebut kemudian digunakan oleh Penggugat untuk menebus SHM No.132 di PT. Bank Mega, Tbk. tersebut.
 - Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, Penggugat hingga saat ini belum mengembalikan uang pinjaman dari Turut Tergugat I sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut, meskipun Turut Tergugat I telah berulang kali mengingatkannya, namun tidak ditanggapi sebagaimana mestinya.
6. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 3 angka 3, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :
- Bahwa setelah hutang di Bank Mega tersebut dilunasi sebagaimana dimaksud diatas selanjutnya agar usaha showroom tersebut dapat berjalan dan memiliki modal yang cukup maka Turut Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat. Agar sertipikat milik Penggugat tersebut diagunkan ke Bank BCA Cabang Teluk Betung dengan pinjaman atas nama Penggugat bersama-sama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor :11463/Jg.II seluas 727 M2 atas nama RIKI yang terletak di Jalan P. Morotai Gg. Sederhana Kel. Jagabaya II Kec.Sukabumi Bandar Lampung dengan nilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa tidak benar, Turut Tergugat I pernah menyampaikan kepada Penggugat agar SHM No.132 milik Penggugat yang telah ditebus dari PT. Bank Mega, Tbk tersebut dijadikan jaminan kredit pada Kantor Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Teluk Betung) bersama dengan SHM No.11463/Jg.II milik Turut Tergugat I dengan pinjaman atas nama Penggugat dengan pinjaman nilai sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, sesuai kesepakatan bersama antara Penggugat dan Turut Tergugat I pada saat itu, SHM No.132 atas nama Penggugat dengan SHM No.11463/Jg.II atas nama Turut Tergugat I

Halaman 24 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



akan dijadikan jaminan kredit pada Kantor Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) dengan nilai pinjaman sebesar Rp.800.000.000,- (delapan juta rupiah) atas nama Turut Tergugat I, bukan atas nama Penggugat dan juga nilai pinjamannya pun tidak sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) seperti sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut.

- Bahwa oleh karena jaminan kredit yang akan diajukan oleh Turut Tergugat I pada PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung tersebut ada 2 (dua) Sertipikat Hak Milik, masing-masing atas nama Penggugat dan atas nama Turut Tergugat I, maka berdasarkan kesepakatan bersama diantara Penggugat dan Turut tergugat I serta merujuk kepada ketentuan hukum yang berlaku, SHM No.132 atas nama Penggugat tersebut kemudian dilakukan Pencatatan Balik Nama terlebih dahulu ke atas nama Turut Tergugat I karena Pihak yang mengajukan Permohonan Pinjaman Kredit pada Bank tersebut adalah Turut Tergugat I.

7. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 4 angka 4, Penggugat telah mendailinkan sebagai berikut :

- Bahwa terhadap dana sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang berasal dari Turut Tergugat I yang dipergunakan untuk menutup pinjaman Penggugat di bank Mega tersebut, Penggugat dibebankan oleh Turut Tergugat I untuk mengangsur sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya kepada Turut Tergugat I.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa tidak benar, terhadap dana pinjaman sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang diperoleh Penggugat berasal dari Turut Tergugat I untuk menutup pinjaman Penggugat di PT. Bank Mega, Tbk. tersebut pernah ada kesepakatan diantara Penggugat dengan Turut Tergugat I, agar Penggugat mengembalikan uang pinjaman dari Turut Tergugat I sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut dengan cara diangsur sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) perbulan.
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, Penggugat hingga saat ini belum mengembalikan dana pinjaman sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut kepada Turut Tergugat I meskipun

Halaman 25 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



telah dingatkan berulang kali, namun tidak ditanggapi sebagaimana mestinya

8. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 4 angka 5, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa selanjutnya sekira bulan Januari 2009, pada saat Penggugat, istri Penggugat dan Turut Tergugat I ke Kantor Turut Tergugat III (Bank BCA Cabang Teluk Betung) untuk mengurus pinjaman tersebut, tetapi Turut Tergugat III (Bank BCA Cabang Teluk Betung) beralasan tidak bisa menyetujui pinjaman atas nama Penggugat dikarenakan lokasi tanah dan bangunan yang akan diagunkan oleh Penggugat dan terletak di Lampung Selatan dan pada saat itu juga ternyata Turut Tergugat I telah menghadirkan Turut tergugat II (Notaris & PPAT Theresia Dwi Wijayanti) berikut berkas-berkas pinjaman atas nama Turut Tergugat I dst.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa tidak benar, Penggugat pernah mengajukan permohonan pinjaman kredit pada Kantor Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) atas nama Penggugat.
- Bahwa tidak benar, permohonan pinjaman kredit pada Kantor Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) atas nama Penggugat tidak disetujui oleh Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Teluk Betung) dengan alasan karena lokasi objek jaminan Penggugat berada di Kabupaten Lampung Selatan.
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, sesuai kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Turut Tergugat I pada saat itu, permohonan pinjaman kredit pada Kantor Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) diajukan atas nama Turut Tergugat I dengan nilai pinjaman sebesar Rp.800.000.000,- (delapan juta rupiah), bukan Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) seperti yang dikemukakan oleh Penggugat, dengan jaminan kredit berupa SHM No.11463/Jg.II milik Turut Tergugat I dan SHM No.132 milik Penggugat.
- Bahwa berdasarkan kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, permohonan pinjaman kredit pada Kantor Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) baru akan diajukan setelah terlebih dahulu dilakukan Pencatatan Balik Nama atas SHM No.132 tersebut dari atas nama Penggugat ke atas nama Turut

Halaman 26 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Tergugat I karena Permohonan Pinjaman Kredit pada Bank hanya bisa diajukan atas satu nama, apakah atas nama Penggugat atau atas nama Turut Tergugat I.

- Bahwa tidak benar, Kantor Notaris dan PPAT yang bersangkutan (i.c Notaris dan PPAT Theresia Dwi Wijayanti, SH atau Turut Tergugat II) tidak membacakan atau tidak menerangkan para pihak berkepentingan (i.c Pihak Penggugat dan Pihak Turut Tergugat I) tentang berkas-berkas apa sajakah yang akan ditandatangani oleh para pihak berkepentingan tersebut.
- Bahwa sudah menjadi suatu aturan dan suatu kebiasaan/ kelaziman, sebelum para pihak yang berkepentingan menandatangani berkas-berkas yang diperlukan (i.c berkas-berkas yang berkaitan dengan persyaratan administratif perbankan), pasti Kantor Notaris dan PPAT yang bersangkutan (i.c Notaris dan PPAT Theresia Dwi Wijayanti, SH atau Turut Tergugat II) akan terlebih dahulu memberikan penjelasan kepada pihak-pihak yang berkepentingan tersebut (i.c Pihak Penggugat dan Pihak Turut Tergugat I) tentang berkas-berkas apa sajakah yang akan ditandatanganinya oleh para pihak tersebut.

9. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 4 angka 6, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa setelah satu minggu kemudian Turut Tergugat I menghubungi Penggugat dan memberikan info bahwa pinjaman dari Turut Tergugat III (PT. Bank BCA) tersebut telah cair dengan nominal sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus ribu rupiah) dan setelah dana tersebut berada ditangan Turut Tergugat I dan Penggugat tidak pernah menikmati/menerima sama sekali dana pinjaman tersebut kemudian dana seluruhnya berada di Turut Tergugat I untuk menjalankan bisnis showroom jual beli mobil dimaksud diatas dengan kesepakatan yakni 30 % untuk Penggugat dan 70 % untuk Turut Tergugat I serta Turut tergugat I mempunyai kewajiban membayar angsuran kepada Turut Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Telukbetung) setiap bulannya.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa pada awal mulanya, sesuai kesepakatan bersama diantara Penggugat dengan Turut Tergugat I sebelum mengajukan pinjaman kredit pada Kantor Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang

Halaman 27 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telukbetung), uang pinjaman sebesar Rp.800.000.000,- (delapan juta rupiah) tersebut semuanya akan digunakan untuk modal usaha *Showroom* jual beli mobil dengan sistem bagi hasil dari keuntungan yang didapat sebesar 30 % untuk Penggugat dan sebesar 70 % untuk Turut Tergugat I.
- Bahwa orang atau pihak yang ditunjuk dan dipercaya untuk mengelola modal usaha dan kegiatan usaha showroom jual beli mobil tersebut adalah Turut Tergugat I karena Turut Tergugat I dinilai telah memiliki cukup banyak pengalaman dibidang usaha tersebut.
 - Bahwa ketika permohonan pinjaman kredit dari Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) sebesar Rp.800.000.000,- (delapan juta rupiah) tersebut dikabulkan, ternyata Penggugat mengingkari dan berubah pikiran, dimana pada saat itu Penggugat meminta kepada Turut Tergugat I agar dana pinjaman sebesar Rp.800.000.000,- (delapan juta rupiah) tersebut dibagi 2 (dua) saja dengan alasan Penggugat sedang ada banyak keperluan.
 - Bahwa sehubungan dengan adanya keinginan dari Penggugat tersebut, maka jelaslah bahwa rencana kerjasama untuk menjalankan kegiatan usaha showroom jual beli mobil tersebut menjadi gagal/batal karena Turut Tergugat I tidak mungkin dapat mengelola dana pinjaman kredit hanya sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut karena dana yang diperlukan lebih dari itu.
 - Bahwa berdasarkan kesepakatan bersama yang pernah disepakati oleh Penggugat dengan Turut Tergugat I pada saat itu, sistem pembagian dana pinjaman dan juga termasuk sistem pembayaran angsuran perbulan atas dana pinjaman yang diperoleh dari Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) sebesar Rp.800.000.000,- (delapan juta rupiah) tersebut akan dibagi 2 (dua), masing-masing sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk Penggugat dan sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk Turut Tergugat I.
 - Bahwa oleh karena pemohon pinjaman kredit di Kantor Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) tersebut tercatat atas nama Turut Tergugat I, maka secara administratif maupun yuridis, Turut Tergugat I-lah yang terpaksa harus menanggung beban dan tanggungjawab atas pembayaran angsuran di Bank BCA tersebut secara keseluruhan karena Pihak Bank tidak mau tahu, dana pinjaman kredit yang telah dikucurkan oleh Bank tersebut digunakan untuk keperluan apa saja.
 - Bahwa oleh karena mengingat, fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) adalah

Halaman 28 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk

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)



berupa Pinjaman Rekening Koran dan bukan berupa Pinjaman Kredit Modal Usaha, maka jelaslah bahwa biaya yang akan dibebankan/dikenakan kepada pihak Peminjam untuk setiap bulannya adalah Pembayaran Bunga Pinjaman perbulan yang dihitung berdasarkan seberapa besar dana pinjaman tersebut telah dicairkan oleh si Peminjam. Sebagai contoh : Penggugat yang telah mencairkan dana pinjaman sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), maka terhadap Penggugat akan dikenakan pembayaran biaya bunga bank pada setiap bulannya sebesar 1 % dari dana pinjaman yang telah dicairkan oleh Penggugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yakni sekitar sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) perbulan.

10. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 5 angka 7 dan 8, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa pada bulan Oktober 2012, Penggugat terkejut mendapat informasi dari Turut Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Telukbetung) bahwa Turut Tergugat I tidak lagi membayar angsuran pinjaman tersebut sehingga agunan rumah SHM No.132/Desa Seloretno milik Penggugat dan juga berikut SHM milik Turut tergugat I tersebut akan dilelang.
- Bahwa pada saat itu juga Penggugat sangat terkejut dan merasa dibohongi oleh Turut Tergugat I setelah mendengar informasi dari Turut Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Telukbetung) bahwa pinjaman di PT. Bank BCA tersebut senilai Rp.875.000.000,- (delapan ratus tujuh lima juta rupiah) bukan Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dst.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa salah dampak atau akibat hukum yang timbul dari adanya perbuatan Penggugat yang tidak melaksanakan kesepakatan yang telah diperjanjikan yakni tidak melakukan pembayaran angsuran bunga bank sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) perbulan yang dihitung dari dana pinjaman kredit yang telah digunakan oleh Penggugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut telah menyebabkan Turut Tergugat I harus memikul beban dan tanggung jawab yang sangat berat karena selain Turut Tergugat I harus membayar angsuran bunga perbulan atas dirinya sendiri, Turut Tergugat I juga harus menanggung pembayaran angsuran bunga bank perbulan atas diri Penggugat.

Halaman 29 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



- Bahwa berdasarkan fakta yang ada, terhitung sejak Penggugat mencairkan dana pinjaman sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut, Penggugat hanya mengangsur bunga pinjaman sebanyak 3-4 kali, setelah itu berhenti / tidak sama sekali.
- Bahwa oleh karena pemohon pinjaman kredit di Bank tersebut tercatat atas nama Turut Tergugat I, maka jelaslah bahwa Turut Tergugat I dalam posisi tidak bisa menghindar/mengelak terhadap kewajiban untuk melakukan pembayaran bunga pada Bank tersebut, meskipun dana tersebut tidak digunakan oleh Turut Tergugat I.
- Bahwa pada awal mulanya, Turut Tergugat I bisa menerima dan menghadapi kenyataan itu ikhlas dan lapang dada, namun lama kelamaan beban dan tanggung jawab Turut Tergugat I terasa semakin berat dan ditambah pula dengan kondisi kegiatan usaha yang sedang tidak menentu. Kondisi yang sangat berat inilah, yang kemudian menyebabkan terjadinya kredit macet, mengingat Turut Tergugat I sudah tidak mampu lagi untuk membayar angsuran kredit tersebut.
- Bahwa sangat aneh dan tidak beralasan hukum kiranya, jika Penggugat yang sedari awal jelas-jelas sangat mengetahui dengan jelas bahwa dana pinjaman dari Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) tersebut adalah sebesar Rp.800.000.000,- (delapan juta rupiah) dan telah dibagi 2 (dua) dengan perhitungan masing-masing menerima bagian sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut, bisa-bisanya Penggugat mengatakan bahwa Penggugat tidak tahu dan terkejut terhadap jumlah dana yang dipinjam dari Bank tersebut. Penggugat benar-benar orang yang tidak jujur, pembohong dan sangat pintar memutar-balikan fakta. Tergugat dan Turut Tergugat I benar-benar tidak menyangka jika Penggugat mempunyai sifat buruk seperti itu.
- Bahwa bagaimana mungkin, akan ada keuntungan yang dapat bagi jika rencana kerjasama untuk menjalankan kegiatan usaha showroom jual beli mobil itu saja ternyata gagal / tidak terlaksana sebagaimana mestinya karena uang/dana pinjaman untuk modal usaha dari PT. Bank BCA sebesar Rp.800.000.000,- (delapan juta rupiah) yang rencananya akan dikelola/digunakan seluruhnya oleh Turut Tergugat I untuk menjalankan kegiatan usaha showroom jual beli mobil tersebut ternyata hanya tinggal Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) akibat dipakai/digunakan oleh Penggugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

Halaman 30 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



- Bahwa jika harus bicara jujur, sesungguhnya Turut Tergugat I-lah yang semestinya kesal dan kecewa dengan sifat/kelakuan Penggugat yang tidak jujur, pembohong, dan tidak bisa dipegang omongannya.

11. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 5 angka 9 dan 10, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa setelah mendapatkan informasi dari Turut Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Telukbetung) tersebut Penggugat menghubungi Turut Tergugat I untuk mengkonfirmasi mengenai lelang tersebut kemudian Turut Tergugat I menawarkan kepada Penggugat agar objek sertipikat milik Turut Tergugat I yang dijaminan dst.
- Bahwa Penggugat kemudian mendatangi Turut Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Telukbetung) untuk memohon keringanan dan pembatalan lelang sehingga Turut Tergugat III melakukan penundaan lelang dan memberikan keringanan sisa hutang sekira Rp.450.000.000,- dst.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa tidak benar, Penggugat pernah menghubungi Turut Tergugat I untuk mengkonfirmasi mengenai lelang tersebut dan kemudian Turut Tergugat I pernah menawarkan kepada Penggugat agar objek sertipikat milik Turut Tergugat I yang dijaminan pada Turut Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Telukbetung) tersebut untuk dicarikan Pembeli dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa salah satu dampak atau akibat hukum yang timbul dari adanya tindakan dan/atau perbuatan Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya atas pembayaran angsuran bunga pinjaman kredit pada Bank sebesar 1 % dari Rp.400.000.000,- yakni sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) yang dihitung berdasarkan nilai nominal fasilitas kredit yang telah dicairkan dan digunakan untuk keperluan Penggugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut adalah telah menyebabkan terjadinya kredit macet yang tidak hanya menimbulkan kerugian pada Pihak Turut Tergugat I melainkan juga telah menimbulkan kerugian pada Pihak Penggugat sendiri karena akibat dari adanya kredit macet tersebut, Pihak Bank akan melakukan Pelelangan terhadap jaminan redit milik Penggugat berupa SHM No.132/Seloretro dan juga jaminan kredit milik Turut Tergugat I berupa SHM No.11463/Jg.II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dasar dan/atau alasan mengapa sampai terjadinya kredit macet adalah karena Turut Tergugat I sudah tidak sanggup lagi untuk membayar angsuran atas bunga pinjaman kredit sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) yang seharusnya dibayar oleh Penggugat terkait dengan fasilitas kredit yang telah digunakan oleh Penggugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut.
- Bahwa sangat patut dan wajar kiranya jika Turut Tergugat I selaku Pihak yang mengajukan Permohonan Kredit merasa terbebani, terlihat panik dan khawatir terhadap SHM No.11463/Jg.II milik Turut Tergugat yang juga telah dijadikan jaminan kredit tersebut jika sampai di lelang oleh Pihak Bank.
- Bahwa sangat patut dan wajar kiranya, jika Turut Tergugat I menyelamatkan Jaminan Kredit milik Turut Tergugat I yang akan di Lelang oleh Pihak Bank tersebut, dengan cara menebusnya pada pihak Bank yang pada saat itu dihitung sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), bukan sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang dikatakan oleh Penggugat.
- Bahwa sangat aneh dan terlalu mengada-ada kiranya, jika Penggugat tiba-tiba merasa terkejut dan tidak mengetahui bahwa Turut Tergugat I telah menebus Jaminan Kredit milik Turut Tergugat I di PT. Bank Central Asia, Tbk dengan harga sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), mengingat selama ini Turut Tergugat I selalu menginformasikan kepada Pihak Penggugat tentang tanggung jawab dan kewajibannya yang harus membayar bunga bank untuk setiap bulannya sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) dari dana pinjaman sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang telah ia gunakan tapi tidak bayar bunga bank sebagaimana mestinya.
- Bahwa sangat patut dan wajar kiranya pula, jika Penggugat selaku pihak yang telah ikut menikmati dana pinjaman kredit dari bank dan juga ikut memberikan jaminan sertifikatnya pada Bank, harus ikut berjuang, tidak berpangku tangan, dan berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelamatkan assetnya (SHM No.132/Desa Seloretro) yang ikut dijadikan jaminan kredit pada bank tersebut, jika Penggugat tidak ingin jaminannya tersebut hilang karena di lelang oleh pihak Bank akibat kredit macet, seperti sebagaimana yang telah dilakukan oleh Penggugat yakni mengajukan permohonan keringan dan pembatalan lelang yang telah Penggugat lakukan dengan pihak bank tersebut karena kondisi sulit yang demikian tidak bisa hanya dibebankan kepada diri Turut Tergugat I seorang untuk dapat menyelesaikannya.

Halaman 32 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



12. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 6 angka 11, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa pada sekira bulan Maret 2012, tiba-tiba Tergugat/sdr. Juherudin Willy yang sebelumnya adalah karyawan di showroom milik Turut Tergugat I, menghubungi dan mendatangi di rumah Penggugat serta menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat ingin membantu Penggugat menghubungi Turut Tergugat I agar Turut Tergugat I mau bertanggungjawab menyelesaikan permasalahan pinjaman pada Turut Tergugat III (PT. Bank BCA) dan jika permasalahan di PT. Bank BCA selesai dst.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa tidak benar, Tergugat pernah bekerja menjadi karyawan di Showroom Jual Beli Mobil milik Turut Tergugat I.
- Bahwa Tidak benar, Tergugat pernah menghubungi dan juga pernah datang menemui Penggugat dengan maksud dan tujuan ingin membantu Penggugat untuk menghubungi Turut Tergugat I agar Turut Tergugat I mau bertanggungjawab menyelesaikan permasalahan pinjaman kredit di PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung karena Tergugat tidak memiliki kepentingan hukum apapun dengan permasalahan Penggugat dan Turut Tergugat I tersebut.
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, Justru Penggugat-lah yang sesungguhnya telah datang menemui Tergugat di Bandar Lampung dengan tujuan ingin meminta bantuan kepada Tergugat agar Tergugat dapat memberikan bantuan pinjaman dana untuk menebus SHM No.132 milik Penggugat yang saat itu sedang dijadikan jaminan kredit pada PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung dengan kondisi kredit macet dan akan di Lelang oleh Pihak Bank.
- Bahwa didalam pertemuan tersebut, Penggugat pernah menjanjikan dan mengiming-imingi Tergugat, jika sekiranya Tergugat dapat memberikan bantuan pinjaman dana untuk menebus SHM No.132 yang saat itu sedang dijadikan jaminan kredit pada PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung tersebut, maka menurut rencana Penggugat, SHM No.132 tersebut selanjutnya akan dijadikan jaminan kredit pada suatu Bank yang uangnya/dananya nanti akan digunakan sebagian untuk membayar dana pinjaman dari Tergugat, sedangkan sisa seluruhnya juga akan diberikan

Halaman 33 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



kepada Tergugat untuk modal usaha showroom jual beli mobil yang keuntungannya akan dibagi secara profesional yakni sebesar 40 % untuk Penggugat dan sebesar 60 % untuk Tergugat.

- Bahwa pada saat itu, Tergugat sangat tertarik dengan adanya iming-iming dan janji-janji yang diucapkan/dikatakan oleh Penggugat tersebut. Untuk itu, Tergugat berupaya sekuat tenaga mencari uang/dana yang akan digunakan oleh Penggugat untuk menebus SHM No.132 milik Penggugat yang ada di PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung tersebut.
- Bahwa yang menjadi permasalahan disini adalah ternyata semua ucapan atau kata-kata yang pernah disampaikan oleh Penggugat pada Tergugat tersebut, hanyalah omong kosong dan janji-janji bohong belaka karena dalam kenyataannya, Penggugat tidak pernah memenuhi janji-janjinya setelah menebus SHM No.132 tersebut. Situasi dan kondisi inilah yang kemudian membuat rencana kerjasama untuk menjalankan kegiatan usaha showroom jual beli mobil yang pernah dibicara oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut tidak terwujud/gagal total.
- Bahwa tidak benar, Tergugat pernah menawarkan atau mengajak Penggugat untuk mengadakan kerjasama menjalankan kegiatan usaha showroom jual beli mobil dengan kesepakatan bagi hasil dari keuntungan sebesar 40 % untuk Penggugat dan 60 % untuk Tergugat yang dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama Tanggal 12 Maret 2014.
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, Pada sekitar tahun 2014 yang lalu, Penggugat pernah datang menemui Tergugat di Bandar Lampung untuk meminta bantuan agar Tergugat dapat kiranya membuatkan Surat Keterangan (i.c bukan Surat Perjanjian Kerjasama) yang isinya menerangkan bahwa diantara Penggugat dengan Tergugat seolah-olah ada kerjasama dibidang usaha showroom jual beli mobil. Surat Keterangan itu diperlukan oleh Penggugat dengan dasar dan/atau alasan bahwa Penggugat akan mengajukan Permohonan Pinjaman Kredit pada suatu Bank, namun pada saat itu, Penggugat tidak menerangkan kepada Tergugat, di Bank manakah SHM No.132 dan Surat Keterangan tersebut akan diajukan oleh Penggugat.
- Bahwa setelah memperoleh Surat Keterangan tersebut, Penggugat kemudian menghilang dan tidak terdengar khabarnya. Kondisi inilah yang kemudian membuat Tergugat menjadi cemas dan khawatir karena pada saat itu, Penggugat belum mengembalikan uang pinjaman dari Tergugat sebesar Rp.374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) yang



pernah oleh Penggugat digunakan untuk menebus SHM No.132 di PT. Bank Mega, Tbk tersebut.

13. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 6 angka 12, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa kemudian Penggugat bersama dengan istrinya, Tergugat dan Turut Tergugat I datang ke Kantor Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Teluk Betung) untuk menyelesaikan permasalahan pinjaman/kredit selanjutnya dilakukan negosiasi pengurangan sisa hutang yang semula Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) akhirnya dikurangi menjadi berkisar Rp.374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) dan kemudian sisa hutang tersebut telah dilunasi dengan dana bersama-sama antara lain dana dari Penggugat senilai Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dana dari Turut Tergugat I sebesar Rp.204.000.000,- (dua ratus empat juta rupiah), dan dana dari Tergugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa tidak benar, uang milik Tergugat dipinjam oleh Penggugat untuk menebus SHM No.132 milik Penggugat yang pernah dijadikan Jaminan Kredit pada PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung hanya sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, uang milik Tergugat yang dipinjam oleh Penggugat untuk menebus SHM No.132 milik Penggugat di PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung adalah sebesar Rp.374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah), bukan Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) seperti sebagaimana yang dikatakan oleh Penggugat.
- Bahwa tidak benar, untuk menebus SHM No.132 milik Penggugat yang berada di PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung tersebut, Penggugat telah mengeluarkan dana sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), Turut Tergugat I mengeluarkan dana sebesar Rp.204.000.000,- (dua ratus empat juta rupiah), dan Tergugat mengeluarkan dana sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, selain Tergugat telah mengeluarkan dana sebesar Rp.374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh

Halaman 35 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



empat juta rupiah) untuk menebus SHM No.132 milik Penggugat yang berada di PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung, Tergugat juga telah mengeluarkan dana sekitar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk dibayarkan kepada Turut Tergugat I karena berkaitan dengan pembayaran bunga pinjaman Kredit Rekening Koran di PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung yang selama ini tidak pernah dibayarkan oleh Penggugat pada pihak Bank atas dana sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang pernah digunakan oleh Penggugat pada saat pencairan kredit di Bank BCA.

- Bahwa apabila dihitung secara keseluruhan, jumlah keseluruhan uang milik Tergugat yang telah digunakan untuk membantu menyelesaikan permasalahan Penggugat di bank tersebut adalah sekitar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).

14. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 6-7 angka 13-17, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa setelah pinjaman di Turut Tergugat III (PT. Bank BCA Cabang Teluk Betung) tersebut dilunasi dan sertipikat yang menjadi agunan tersebut diambil dari pihak Turut Tergugat III dan sebagian dari dana untuk pelunasan tersebut ada dana milik Tergugat oleh karena itu dst.
- Bahwa kemudian sesuai dengan rencana antara Pihak Penggugat dengan Tergugat, Sertipikat Hak Milik No.132 dst.
- Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan pinjaman dana ke Bank BRI dan sudah dietujui senilai Rp.1,1 Milyar dst.
- Bahwa sekira bulan Juli 2015 kemudian Tergugat menghubungi Penggugat dan menyampaikan kepada penggugat agar pinjaman dana tersebut diatasnamakan Tergugat bukan atas nama Penggugat karena pinjaman atas nama Tergugat sudah disetujui oleh Bank Dana Sewu senilai 2 M dst.
- Bahwa selanjutnya Turut Tergugat IV menyampaikan „ kalau sudah tanda tangan begini mau apalagi“ dst.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa tidak benar, Tergugat memegang SHM No.132 milik Penggugat yang telah ditebus dari PT. Bank BCA tersebut adalah karena ada sebagian dana milik Tergugat yang terpakai untuk menebus SHM No.132 tersebut.

Halaman 36 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat pada saat itu, karena uang atau dana sebesar Rp.374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) yang digunakan oleh Penggugat untuk menebus SHM No.132 milik Penggugat di PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung tersebut adalah sepenuhnya bersumber dari dana milik Tergugat, maka Tergugat-lah yang diminta oleh Penggugat untuk memegang SHM No.132 milik Penggugat tersebut, sambil menunggu proses pencatatan balik nama dari atas nama Turut Tergugat I ke atas nama Penggugat. Hal ini dilakukan, karena pada saat SHM No.132 milik Penggugat tersebut diajukan sebagai jaminan kredit pada PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung bersama dengan SHM milik Turut Tergugat I, terhadap SHM No.132 tersebut telah terlebih dahulu dilakukan Pencatatan Balik Nama dari atas nama Penggugat ke atas nama Turut Tergugat I. Untuk itu, sesuai kesepakatan yang ada, setelah SHM No.132 tersebut ditebus, maka akan dikembali lagi ke atas nama Penggugat.
- Bahwa benar, sebelum Tergugat memberikan pinjaman dana sebesar Rp.374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat untuk menebus SHM No.132 di PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung tersebut, Penggugat pernah menjanjikan dan mengiming-imingi Tergugat bahwa setelah SHM No.132 ditebus dari bank, maka SHM No.132 tersebut selanjutnya akan dijadikan jaminan kredit pada suatu Bank, dimana uangnya/dananya nanti akan digunakan sebagian untuk membayar dana pinjaman dari Tergugat, sedangkan sisa seluruhnya akan diberikan kepada Tergugat untuk modal usaha showroom jual beli mobil, namun semua itu ternyata hanyalah omong kosong dan janji-janji bohong belaka karena berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang ada, setelah SHM No.132 ditebus oleh Tergugat, ternyata Penggugat tidak pernah memenuhi janji-janjinya untuk membayar hutang dan memberi bantuan modal usaha kepada Tergugat. Hal ini tentunya sangat merugikan Pihak Tergugat.
- Bahwa tidak benar, Tergugat pernah menolak permohonan pinjaman dana dari Bank BRI yang telah diajukan oleh Penggugat dengan nilai pinjaman sebesar Rp.1,1 Milyar.
- Bahwa tidak benar, sangat lucu dan terlalu mengada-ada saja kiranya, jika ada orang yang telah berbaik hati ingin membantu Tergugat dengan cara memberikan dana bantuan untuk tambahan modal usaha dengan nilai

Halaman 37 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk

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)



sebesar Rp.1,1 Milyar, namun ditolak oleh Tergugat dengan alasan bahwa dana tersebut tidak cukup.

- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, Tergugat selama ini tidak pernah tahu, di Bank manakah SHM No.132 milik Penggugat tersebut akan dijaminan oleh Penggugat, dan seberapa besarkah nilai pinjaman kredit yang akan diajukan oleh Penggugat pada Bank tersebut karena Penggugat selama ini juga tidak pernah menginformasikan hal tersebut kepada Tergugat.
- Bahwa tidak, Tergugat pernah menghubungi Penggugat dan menyampaikan kepada Penggugat agar pinjaman dana di Bank tersebut diatasnamakan Tergugat bukan atas nama Penggugat karena atas nama Tergugat telah disetujui oleh Bank Dana Sewu senilai Rp.2 Milyar dengan bunga 16 %.
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, Tergugat selama ini tidak pernah berbicara dengan Penggugat terkait dengan rencana Penggugat yang akan mengajukan permohonan pinjaman kredit pada suatu Bank karena Tergugat menganggap hal tersebut adalah haknya Penggugat.
- Bahwa tidak benar, Tergugat pernah menyuruh Penggugat bersama dengan istrinya untuk datang ke Bandar Lampung dengan tujuan untuk menandatangani kontrak pinjaman kredit di Bank Dana Sewu.
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, pada sekitar tahun 2015, Penggugat bersama dengan istrinya pernah datang ke Bandar Lampung, kemudian pergi bersama dengan Tergugat ke Kantor Notaris KHOIRUL ANOM, SH. lalu bertemu dengan IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Notaris Kabupaten Tanggamus (Turut Tergugat IV) untuk bersama-sama menandatangani berkas-berkas yang berkaitan dengan : Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tanggal 15 April 2015, dimana kesemuanya dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat dihadapan IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Notaris Kabupaten Tanggamus (Turut Tergugat IV) tersebut.
- Bahwa tidak benar, didalam pertemuan antara Penggugat bersama istrinya dan Tergugat di Bandar Lampung tersebut, Notaris IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. (Turut Tergugat IV) ataupun Tergugat pernah mengatakan sesuatu hal seperti sebagaimana yang dikemukakan Penggugat tersebut.
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, Notaris IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. (Turut Tergugat IV) hanya menerangkan kepada Penggugat dan

Halaman 38 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Tergugat tentang berkas-berkas apa sajakah yang harus ditandatangani oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat terkait dengan rencana pembuatan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tanggal 15 April 2015 tersebut.

15. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 7-8 angka 18, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa selanjutnya Tergugat menyuruh pulang Penggugat dan istrinya dan agar menunggu khabar dari tergugat perihal pinjaman dari Bank Dana Sewu, pada saat perjalanan pulang sesampainya di depan Hotel Novotel Bandar Lampung Penggugat dst.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa tidak benar, Tergugat pernah menyuruh pulang Penggugat dan istrinya dan kemudian meminta kepada Penggugat dan istrinya tersebut untuk kembali lagi ke showroom Tergugat di Bandar Lampung dengan dasar dan/atau alasan bahwa ada berkas-berkas pinjaman ke Bank Dana Sewu yang belum ditandatangani oleh Penggugat.
- Bahwa tidak benar, Tergugat pernah meminta kepada Penggugat untuk menandatangani kwitansi kosong dengan dasar dan/atau alasan untuk melengkapi berkas pinjaman ke Bank Dana Sewu tersebut.
- Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang ada, Pada sekitar bulan April 2015 yang lalu, Penggugat bersama dengan istrinya pernah datang ke Bandar Lampung, kemudian pergi bersama dengan Tergugat ke Kantor Notaris KHOIRUL ANOM, SH. di Bandar Lampung, dimana pada saat itu Penggugat bersama dengan istrinya dan juga Tergugat bertemu dengan IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Notaris Kabupaten Tanggamus (Turut Tergugat IV) untuk bersama-sama menandatangani : Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tanggal 15 April 2015 yang dibuat oleh IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Notaris Kabupaten Tanggamus (Turut Tergugat IV) tersebut.
- Bahwa berdasarkan berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang ada, Tergugat tidak pernah mengajukan permohonan pinjaman kredit kepada Bank Dana Sewu dengan jaminan kredit berupa SHM No.132 /Desa Seloretno atas nama Penggugat.

Halaman 39 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



16. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 8 angka 19-21, Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa sekira 2 bulan kemudian pada bulan Agustus 2015 Penggugat terkejut karena mendapat informasi dari tetangganya bahwa rumah tersebut telah menjadi milik orang lain di Bandar Lampung dan ditawarkan untuk di jual kepada orang lain, atas kejadian tersebut Penggugat menghubungi Tergugat dan menanyakan apakah rumah tersebut telah di balik namakan menjadi milik orang lain dst.
- Bahwa pada bulan September 2015, Penggugat terkejut karena mendapat panggilan dari Polres Lampung Selatan karena dilaporkan oleh Tergugat atas tuduhan Penyerobotan Tanah Penggugat dst.
- Bahwa selain hal tersebut diatas Penggugat juga sangat terkejut bahwa Sertipikat Hak Milik dst.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa tidak benar, pada sekitar bulan Agustus 2015, Tergugat pernah datang menemui Penggugat dengan tujuan untuk menunjukkan asli dari SHM No.132 yang selama ini dipegang oleh Tergugat, guna memastikan bahwa nama yang tertera didalam sertipikat tersebut masih tercatat atas nama Penggugat.
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, Penggugat sedari awal sebenarnya telah mengetahui dan menyadari sepenuhnya bahwa tanah SHM No.132 milik Penggugat tersebut telah sepakat untuk dilepaskan hak kepemilikannya kepada orang atau pihak-pihak lain terhitung sejak Penggugat dan istri Penggugat membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tanggal 15 April 2015 atas tanah SHM No.132/Desa Seloretro dihadapan Notaris IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. (Turut Tergugat IV) tersebut.
- Bahwa dengan telah dibuat dan ditandatanganinya Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tanggal 15 April 2015 atas tanah SHM No.132/Desa Seloretro dihadapan IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Notaris Kabupaten Tanggamus (Turut Tergugat IV) tersebut, maka jelaslah bahwa Penggugat dan istri Penggugat secara sadar dan sah secara hukum, telah sepakat untuk melepaskan hak kepemilikannya atas tanah SHM No.132 tersebut. Untuk

Halaman 40 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



itu, tidak ada dasar dan/atau alasan hukum cukup bagi Penggugat maupun istri Penggugat untuk tetap mempertahankan, menguasai, memiliki, apalagi menghalang-halangi orang atau pihak-pihak lain yang telah menerima peralihan hak kepemilikan atas tanah SHM No.132 tersebut untuk menguasai, menggunakan dan memilikinya.

- Bahwa secara de facto maupun de jure, hak kepemilikan Penggugat atas tanah SHM No.132 telah beralih sepenuhnya kepada Tergugat terhitung sejak dibuatnya Akta Jual Beli Nomor : 966/2015 Tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat oleh RUDI HARTONO, SH. M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Lampung Selatan yang merujuk kepada Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 02 Tanggal 15 April 2015 yang dibuat oleh IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tanggamus,
- Bahwa benar, akibat dari tindakan atau perbuatan Penggugat yang masih tetap ingin menguasai, menggunakan, dan memiliki tanah SHM No.132 yang secara de facto maupun de jure telah beralih hak kepemilikannya kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 966/2015 Tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat oleh RUDI HARTONO, SH. M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Lampung Selatan yang merujuk kepada Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 02 Tanggal 15 April 2015 yang dibuat oleh IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tanggamus tersebut, jelas telah menimbulkan kerugian pada Pihak Tergugat, baik berupa kerugian materiil maupun berupa kerugian immaterial karena Tergugat tidak bisa menguasai, menggunakan, dan memiliki tanah SHM No.132 tersebut.
- Bahwa apapun dasar dan/alasannya, tindakan atau perbuatan Penggugat yang masih tetap ingin menguasai, menggunakan dan memiliki tanah SHM No.132 dengan melanggar kesepakatan-kesepakatan yang telah diperjanjikan dalam Akta Jual Beli Nomor : 966/2015 Tanggal 19 Agustus 2015, Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tanggal 15 April 2015 tersebut adalah perbuatan wanprestasi.
- Bahwa menurut aturan yuridis, suatu tindakan dan/atau perbuatan yang sengaja tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diperjanjikan dapat dikategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi, dengan dasar dan/atau alasan sebagai berikut :

Halaman 41 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



- Prof. SUBEKTI, SH. dalam bukunya yang berjudul : Hukum Perjanjian (Cetakan XVI hal. 1) menerangkan bahwa : Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.
 - Perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum. Jadi dapat dikatakan perjanjian yang dibuat secara sah merupakan “undang-undang” bagi setiap pihak yang mengikatkan dirinya kepada perjanjian tersebut. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menjadi dasar hadirnya asas pacta sunt servanda.
 - Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan bahwa : “ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. ”
 - Bahwa Konsekuensi dari asas Pacta Sunt Servanda adalah bahwa perjanjian bersifat memaksa. Kata “ memaksa ” di sini berarti setiap orang yang mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian wajib menjalankan seluruh isi perjanjian.
 - Bahwa Pelanggaran terhadap perjanjian adalah dengan melakukan wanprestasi yang dapat berarti prestasi buruk. Wanprestasi merupakan suatu perbuatan ingkar janji dengan tidak melakukan apa yang diperjanjikan oleh pihak dalam suatu perjanjian. Perbuatan-perbuatan wanprestasi dapat berupa:
 1. Tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan;
 2. Melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya;
 3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat; atau
 4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
17. Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 8-10 angka 22, 23 Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :
- Bahwa Tergugat jelas telah ingkar janji / wanprestasi kepada Penggugat oleh karena Tergugat sama sekali tidak pernah melaksanakan isi perjanjian kerjasama showroom jual-beli mobil antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana perjanjian tertanggal 12 Maret 2014 dst.

Halaman 42 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



- Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan/atau Para Turut Tergugat tersebut diatas, Penggugat mengalami kerugian baik kerugian yang bersifat Materiil maupun yang bersifat Immateriil dengan perincian sebagai berikut : dst.

Menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar dan hanya mengada-ada saja. Untuk itu haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, diketahui :

- Bahwa tidak benar, Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi terhadap Penggugat karena Tergugat merasa tidak pernah mengadakan kerjasama dibidang usaha Showroom Jual Beli Mobil dan juga tidak pernah membuat suatu Perjanjian Kerjasama Showroom Jual Beli Mobil antara Penggugat dengan Tergugat Tertanggal 12 Maret 2014 tersebut.
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, Pada sekitar tahun 2014 yang lalu, Tergugat pernah datang menemui Tergugat di Bandar Lampung untuk meminta bantuan kepada Tergugat agar Tergugat dapat kiranya membantu membuatkan Surat Keterangan yang isinya menerangkan bahwa diantara Penggugat dengan Tergugat seolah-olah ada kerjasama dibidang usaha showroom jual beli mobil, padahal kerjasama tersebut tidak pernah ada. Surat Keterangan itu diperlukan oleh Penggugat dengan dasar dan/atau alasan bahwa Penggugat akan mengajukan Permohonan Pinjaman Kredit pada suatu Bank, namun pada saat itu Penggugat tidak menerangkan di Bank manakah SHM No.132 dan Surat Keterangan tersebut akan diajukan oleh Penggugat.
- Bahwa setelah Penggugat memperoleh Surat Keterangan yang seolah-olah ada hubungan kerjasama dengan Tergugat tersebut, Penggugat kemudian menghilang dan tidak terdengar khabarnya. Situasi dan kondisi inilah yang kemudian membuat Tergugat menjadi cemas dan khawatir karena pada saat itu Penggugat belum mengembalikan uang pinjaman dari Tergugat sebesar Rp.374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) tersebut.
- Bahwa berdasarkan fakta yang ada, sebelum Tergugat memberikan pinjaman dana sebesar Rp.374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat untuk menebus SHM No.132 di PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung tersebut, Penggugat pernah menjanjikan dan mengiming-imingi Tergugat bahwa setelah SHM No.132 ditebus dari bank, maka SHM No.132 tersebut selanjutnya akan dijadikan jaminan kredit pada suatu Bank, dimana uangnya/dananya nanti akan digunakan sebagian untuk membayar dana pinjaman dari Tergugat, sedangkan sisa seluruhnya akan

Halaman 43 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



diberikan kepada Tergugat untuk modal usaha showroom jual beli mobil, namun semua itu ternyata hanyalah omong kosong dan janji-janji bohong belaka karena berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang ada, setelah SHM No.132 ditebus oleh Tergugat, ternyata Penggugat tidak pernah memenuhi janji-janjinya untuk membayar hutang dan memberi bantuan modal usaha kepada Tergugat. Hal ini tentunya sangat merugikan Pihak Tergugat.

- Bahwa setelah sekian lama ditunggu, namun tidak ada kejelasan dan kepastian, maka atas kesadaran dan permintaan dari diri Penggugat sendiri, ditambah pula dengan kondisi Penggugat yang pada saat itu benar-benar dalam keadaan sulit, untuk itu Penggugat kemudian mengalihkan hak kepemilikannya atas tanah SHM No.132/Desa Seloretro tersebut kepada Tergugat sebagai pengganti dan solusi penyelesaian terhadap masalah keuangannya dengan tergugat yang telah berkepanjangan tersebut.

- Bahwa oleh karenanya, Pada sekitar bulan April 2015, Penggugat bersama dengan istrinya pernah datang ke Bandar Lampung, kemudian pergi bersama dengan Tergugat ke Kantor Notaris KHOIRUL ANOM, SH. di Bandar Lampung, dimana pada saat itu Penggugat bersama dengan istrinya dan juga Tergugat bertemu dengan IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Notaris Kabupaten Tanggamus (Turut Tergugat IV) untuk bersama-sama menandatangani : Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tanggal 15 April 2015 yang dibuat oleh IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Notaris Kabupaten Tanggamus (Turut Tergugat IV) tersebut yang kemudian berlanjut hingga dibuatnya Akta Jual Beli Nomor : 966/2015 Tanggal 19 Agustus 2015 oleh RUDI HARTONO, SH. M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Lampung Selatan

- Bahwa oleh karena mengingat, secara de facto maupun de jure, tanah seluas 593 M2 berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada di atasnya, yang terletak di Dusun Mustika Raya, Desa Seloretro, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan (i.c tanah SHM No.132/Desa Seloretro) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Barat dengan sdr. Suharyanto / Suleha
- Sebelah Timur berbatasan dengan sdr. Ismail / Sukada
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Desa
- Sebelah Selatan berbatasan dengan sdr. Gutam

yang saat ini sedang dipermasalahkan oleh Penggugat pada Tergugat tersebut adalah merupakan tanah milik Tergugat, maka tidak ada dasar

Halaman 44 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



dan/atau alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menyatakan Tergugat bersalah melakukan perbuatan wanprestasi dan menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh Penggugat baik berupa kerugian materiil ataupun berupa kerugian immaterial.

- Bahwa oleh karenanya, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat patut dan berlasan hukum kiranya jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak segala permohonan yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut.

18. Bahwa oleh karena mengingat, tanah berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada diatasnya, yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005, Desa Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai mana tersebut diatas, adalah milik sah Tergugat, maka tidak ada dasar dan/atau alasan hukum yang cukup bagi Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar : Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah SHM No.132/Desa Seloretno tersebut.

19. Bahwa oleh karena mengingat, dasar dan/atau alasan terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah SHM No.132/Seloretno dari Penggugat kepada Tergugat tersebut telah dilakukan melalui cara-cara yang patut dan sah secara hukum yakni melalui proses jual beli yang sah sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 966/2015 Tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat oleh RUDI HARTONO, SH. M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Lampung Selatan yang merujuk kepada Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tanggal 15 April 2015 yang dibuat oleh IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tanggamus, untuk itu tidak ada dasar dan/atau alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar menyatakan akta-akta atau surat-surat yang berkaitan dengan dasar terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum berlaku.

20. Bahwa oleh karena mengingat, Gugatan Penggugat sama sekali tidak didukung oleh dasar dan/atau alasan hukum yang cukup, untuk itu pantas kiranya jika Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 45 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



21. Bahwa dalam rangka menghindari adanya hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari, Tergugat telah melaporkan perbuatan Penggugat yang telah bertindak sewenang-wenang terhadap diri Tergugat maupun terhadap tanah SHM No.132/Desa Seloretro tersebut kepada pihak Kepolisian Resor Lampung Selatan sebagaimana tertuang dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : LP/B-394/2017/SPKT Tanggal 30 Maret 2017.
22. Bahwa berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : LP/B-394/2017/SPKT Tanggal 30 Maret 2017 dan hasil pemeriksaan yang telah dilakukan oleh Pihak Kepolisian Resor Lampung Selatan, Penggugat telah ditetapkan sebagai Tersangka dalam perkara tindak pidana Penyerobotan.
23. Bahwa bilamana mencermati secara teliti dan seksama, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut sebenarnya lebih terkesan hanyalah akal-akalan dari Penggugat saja, agar Penggugat tetap dapat menguasai dan menggunakan tanah SHM No.132/Desa Seloretro yang telah menjadi milik sah Tergugat serta mengulur-ulur waktu proses penegakan hukum yang saat ini sedang dilakukan oleh Pihak Kepolisian Resor Lampung Selatan karena Tergugat melihat bahwa Penggugat tidak serius. Hal ini dapat dilihat dan dicermati dari gugatan-gugatan yang telah diajukan sebelumnya, dimana kesemuanya tidak ada yang tuntas.
24. Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat melalui Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan Nomor Perkara : 1/Pdt.G/2019/PN.Tjk. ini adalah gugatan untuk yang ke-3 (tiga) kalinya, yakni sebagai berikut :

1. Gugatan Wanprestasi

Bahwa pada tanggal 2 Juni 2017, Penggugat pernah mengajukan Gugatan Wanprestasi melalui Pengadilan Negeri Kalianda dengan Nomor Perkara: 22/Pdt.G/2017/PN.Kla. terhadap Tergugat (i.c JUHERUDDIN WILLY, SE)

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor: 22/Pdt.G/2017/PN.Kla. Tanggal 18 Desember 2017, Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada persesuaian antara posita dengan petitum.

Bahwa semestinya, dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima tersebut, Penggugat dapat mengajukan gugatan baru, namun hal itu tidak dilakukannya.

2. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 46 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 23 Mei 2018, Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan Nomor Perkara : 87/Pdt.G/2018/PN.Tjk. terhadap :

1. RIKI sebagai Tergugat I,
2. JUHEIRUDIN WILLY, SE sebagai Tergugat II,
3. Notaris dan PPAT THERESIA DWI WIJAYANTI, SH. sebagai Turut Tergugat I,
4. Notaris dan PPAT IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. sebagai Turut Tergugat II,
5. Notaris dan PPAT RUDI HARTONO, SH, MKn.sebagai Turut Tergugat III
6. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan sebagai Turut Tergugat IV.

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor Perkara: 87/Pdt.G/2018/PN.Tjk. Tanggal 23 Mei 2018, Gugatan Penggugat dinyatakan gugur karena Penggugat tidak menambah biaya panjar ongkos perkara.

Bahwa semestinya, dengan adanya putusan Pengadilan yang menyatakan Gugatan Penggugat Gugur tersebut, Penggugat dapat mengajukan Gugatan Baru, namun hal itu tidak dilakukannya sebagaimana mesetinya.

25. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan kiranya menolak dan mengesampingkan seluruh dalil-dalil dan/atau alasan-alasan dikemukakan oleh Penggugat.

DALAM REKONVENS I :

1. Bahwa hal-hal yang termuat di Dalam Konvensi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan atau bagian yang tak terpisahkan dari bagian Dalam Rekonvensi ini.
2. Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 132/Desa Seloretno Tanggal 25 Oktober 2001 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat VI selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, Penggugat Rekonvensi (i.c Tergugat Konvensi) adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 593 M2 (lima ratus Sembilan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada diatasnya, yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005, Desa Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Barat dengan sdr. Suharyanto / Suleha
 - Sebelah Timur berbatasan dengan sdr. Ismail / Sukada
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Desa

Halaman 47 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk

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)



- Sebelah Selatan berbatasan dengan sdr. Gutam
3. Bahwa berdasarkan riwayat kepemilikan tanah sebagaimana tercatat / tertuang dalam Lembar Tambahan pada bagian Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya dalam SHM No.132/Desa Seloretno Tanggal 25 Oktober 2001 tersebut, Penggugat Rekonvensi memperoleh tanah SHM No.132/Desa Seloretno dimaksud dari Jual Beli dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 966/2015 Tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat oleh RUDI HARTONO, SH. M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Lampung Selatan yang merujuk kepada Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tanggal 15 April 2015 yang dibuat oleh IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tanggamus.
 4. Bahwa menurut aturan yuridis maupun administratif, transaksi jual-beli tanah yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dan diisyaratkan didalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:
 - a. Adanya kata sepakat dari mereka yang mengadakan perjanjian ;
 - b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (Perikatan) ;
 - c. Perjanjian yang diadakan harus mempunyai obyek tertentu ;
 - d. Yang diperjanjikan itu adalah suatu sebab yang halal.
 5. Bahwa selain telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dan diisyaratkan didalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, transaksi jual beli atas tanah a quo juga telah sesuai dengan asas-asas hukum yang terdapat dalam perjanjian, yaitu:
 - a. Asas Konsensualisme
Menurut asas ini suatu perjanjian pada dasarnya telah dilahirkan sejak tercapainya kesepakatan. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan untuk syarat sahnya suatu perjanjian memerlukan sepakat mereka mengikatkan diri.
 - b. Asas Kebebasan Berkontrak
Menurut asas ini hukum perjanjian memberikan kebebasan pada setiap orang untuk membuat perjanjian apapun, dengan ketentuan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Asas ini diberikan oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
 - c. Asas Facta Sunt Servanda

Halaman 48 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Menurut asas ini pihak yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan dalam perjanjian yang telah mereka perbuat. Dengan kata lain, perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerdara yang menyatakan: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

d. Asas itikad baik

Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Dimana itikad baik ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menentukan "persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"

6. Bahwa secara yuridis maupun administratif, Peralihan Hak Kepemilikan atas tanah Sertipikat Hak Milik No.132/Desa Seloretro tanggal 25 Oktober 2001 dari atas nama MASTURI (i.c Tergugat Rekonvensi) kepada atas nama JUHEIRUDIN WILLY, SE (i.c Penggugat Rekonvensi) yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan (i.c Turut Tergugat VI Konvensi) tidak melanggar hukum karena :

1. Telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Telah memenuhi Norma Kepatutan;
3. Tidak melanggar asas kecermatan dan asas ketelitian;
4. Tidak sewenang-wenang;
5. Tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);
6. Tidak terjadi Cacat Administrasi, yaitu :
 - 6.1. Tidak terjadi kesalahan prosedur ;
 - 6.2. Tidak terjadi kesalahan dalam penerapan peraturan perundang-undangan;
 - 6.3. Tidak terjadi kesalahan subyek hak ;
 - 6.4. Tidak terjadi kesalahan jenis hak ;
 - 6.5. Tidak terjadi kesalahan perhitungan luas ;
 - 6.6. Tidak terdapat tumpang tindih hak atas tanah ;
 - 6.7. Data Yuridis atau Data Fisik yang diperoleh adalah benar;
 - 6.8. Tidak terjadi kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

7. Bahwa didalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah RI Nomor 10



Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, telah diatur dan diisyaratkan sebagai berikut:

- Pasal 19 ayat (1) : Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- Pasal 19 ayat (2) Huruf C : Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 butir 20 : Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
- Pasal 32 ayat (1) : Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

8. Bahwa menurut aturan hukum, terhitung sejak tanggal dilakukannya Pencatatan Balik Nama terhadap SHM No.132/Desa Seloretno oleh Turut Tergugat VI selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan dari atas nama MASTURI (i.c Tergugat Rekonvensi) kepada atas nama JUHERUDIN WILLY, SE (i.c Penggugat Rekonvensi) tersebut, maka Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah SHM No.132/Desa Seloretno tersebut karena status hak kepemilikan atas tanah a quo telah beralih sepenuhnya kepada Penggugat Rekonvensi.

9. Bahwa tak disangka dan tak diduga, meskipun telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah SHM No.132/Desa Seloretno tersebut, ternyata Tergugat Rekonvensi masih juga tetap ingin menguasai dan menggunakan tanah berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada diatasnya (i.c tanah SHM No.132/Desa Seloretno) tersebut dengan dalil dan/atau alasan bahwa Tergugat Rekonvensi merasa tidak tahu, tidak pernah menjual dan membaliknama tanah SHM No.132/Desa Seloretno, serta membuat akta-akta tersebut. Tindakan dan/atau perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah dengan sengaja mengingkari suatu kenyataan dan menyangkal suatu kebenaran yang outentik adalah tindakan atau perbuatan yang sangat tidak terpuji dan sungguh-sungguh sangat merugikan Pihak Penggugat Rekonvensi serta bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 50 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



10. Bahwa bagaimana mungkin, Tergugat Rekonvensi bisa-bisanya mengatakan bahwa Tergugat Rekonvensi tidak tahu, tidak pernah merasa menjual, membaliknama tanah SHM No.132/Desa Seloretno, dan membuat akta-akta tersebut, sementara ide atau gagasan untuk melakukan peralihan hak kepemilikan atas tanah a quo dengan cara jual beli tersebut justru sesungguhnya muncul atau datang dari diri Tergugat Rekonvensi sendiri ketika Tergugat Rekonvensi pada saat itu (i.c sekitar Tahun 2014) merasa sudah tidak mampu / tidak sanggup untuk mengembalikan uang Penggugat Rekonvensi yang pernah dipinjam oleh Tergugat Rekonvensi untuk menebus SHM No.132/Desa Seloretno yang pernah dijadikan jaminan kredit pada Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) dengan kondisi kredit macet dan akan di Lelang oleh Bank tersebut.
11. Untuk itu, sebagai pengganti dan solusi jalan keluar penyelesaiannya, maka Tergugat Rekonvensi dengan penuh kesadaran dan rasa tanggung jawab kemudian mengalihkan status hak kepemilikan tanah SHM No.132/Desa Seloretno tersebut kepada Penggugat Rekonvensi melalui Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tanggal 15 April 2015 yang dibuat oleh IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tanggamus yang kemudian ditindaklanjuti dengan dibuatnya Akta Jual Beli Nomor : 966/2015 Tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat oleh RUDI HARTONO, SH. M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Lampung Selatan tersebut.
12. Bahwa menurut aturan yuridis, tindakan atau perbuatan Tergugat Rekonvensi yang masih tetap ingin menguasai dan menggunakan tanah berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada di atasnya (i.c tanah SHM No.132/Desa Seloretno) serta menghalang-halangi hak Penggugat Rekonvensi untuk menguasai dan menggunakan tanah SHM No.132/Seloretno tersebut adalah merupakan perbuatan wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata.
13. Bahwa suatu tindakan dan/atau perbuatan yang sengaja tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diperjanjikan dapat dikategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi, dengan dasar dan/atau alasan sebagai berikut :
 - Prof. SUBEKTI, SH. dalam bukunya yang berjudul : Hukum Perjanjian (Cetakan XVI hal. 1) menerangkan bahwa : Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Halaman 51 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



- Perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum. Jadi dapat dikatakan perjanjian yang dibuat secara sah merupakan “undang-undang” bagi setiap pihak yang mengikatkan dirinya kepada perjanjian tersebut. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerduta yang menjadi dasar hadirnya asas pacta sunt servanda.
- Pasal 1338 KUHPerduta menegaskan bahwa : “ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. ”
- Bahwa Konsekuensi dari asas Pacta Sunt Servanda adalah bahwa perjanjian bersifat memaksa. Kata “ memaksa ” di sini berarti setiap orang yang mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian wajib menjalankan seluruh isi perjanjian.
- Bahwa Pelanggaran terhadap perjanjian adalah dengan melakukan wanprestasi yang dapat berarti prestasi buruk. Wanprestasi merupakan suatu perbuatan ingkar janji dengan tidak melakukan apa yang diperjanjikan oleh pihak dalam suatu perjanjian. Perbuatan-perbuatan wanprestasi dapat berupa:
 1. Tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan;
 2. Melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya;
 3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat; atau
 4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

14. Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan kebenarannya, terlihat jelas dan nyata bahwa :

1. Gugatan Wanprestasi No.22/Pdt.G/2017/PN.Kla. di Pengadilan Negeri Kalianda,
2. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum No.87/Pdt.G/2018/PN.Tjk. di Pengadilan Negeri Tanjungkarang, dan
3. Gugatan Wanprestasi No.1/Pdt.G/2019/PN.Tjk. di Pengadilan Negeri Tanjungkarang

yang selama ini dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi lainnya, sebenarnya lebih terkesan seperti upaya hukum akal-akalan dari Tergugat Rekonvensi saja agar Tergugat Rekonvensi tetap dapat

Halaman 52 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



menggunakan dan menguasai tanah SHM No.132/Desa Seloretno yang saat ini telah menjadi milik sah Penggugat Rekonvensi dan juga upaya untuk mengulur-ulur waktu proses penegakan hukum yang saat ini sedang dilakukan oleh Pihak Kepolisian Resor Lampung Selatan terhadap diri Tergugat Rekonvensi yang saat ini telah ditetapkan/dinyatakan sebagai Tersangka terkait dengan adanya Laporan/Pengaduan dari Tergugat atas perkara tindak pidana Penyerobotan Tanah (i.c tanah SHM No.132/Desa Seloretno) yang diduga telah dengan sengaja dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STTPL/394/III/2017/SPKT Tanggal 30 Maret 2017 di Kepolisian Resor Lampung Selatan.

15. Bahwa salah satu dampak atau akibat hukum yang timbul dari adanya tindakan dan/atau perbuatan Tergugat Rekonvensi yang masih tetap ingin menggunakan dan menguasai tanah SHM No.132/Desa Seloretno berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada di atasnya serta berupaya menghalangi hak Penggugat Rekonvensi untuk menggunakan dan menguasai tanah SHM No.132/Seloretno berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada di atasnya tersebut adalah telah menimbulkan kerugian pada Pihak Penggugat Rekonvensi, baik berupa Kerugian Materiil maupun berupa Kerugian Immateriil.
16. Bahwa Kerugian Materiil yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi dapat berupa :
 - a. Kerugian Tergugat atas nilai tanah berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada di atasnya ditaksir sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
 - b. Kerugian Tergugat karena tidak bisa menggunakan tanah SHM No.132/Seloretno berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada di atasnya selama 3 (tiga) tahun ditaksir sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) ;
 - c. Biaya Pengurusan Perkara Nomor : 22/Pdt.G/2017/PN.Kla. di Pengadilan Negeri Kalianda dan Biaya Pengurusan Perkara Nomor : 87/Pdt.G/2018/PN.Tjk. di Pengadilan Negeri Tanjungkarang serta Biaya Pengurusan Perkara Nomor : 1/Pdt.G/2019/PN.Tjk. di Pengadilan Negeri Tanjungkarang ditaksir sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
 - d. Biaya Akomodasi dan Transportasi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 53 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah Kerugian Materiil seluruhnya adalah sebesar Rp.1.245.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh lima juta rupiah)

Sedangkan Kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi dapat berupa : Tertesannya perasaan/bathin, Tersitanya waktu, biaya, dan tenaga serta Terganggunya aktifitas dalam menjalankan pekerjaan selama menghadapi permasalahan yang tidak kunjung selesai ini. Apabila kerugian tersebut diuangkan, ditaksir senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Berdasarkan uraian diatas, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar berkenan kiranya memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak baik dan tidak benar;
3. Menyatakan Tergugat adalah Pemilik Sah atas sebidang tanah seluas 593 M2 (lima ratus Sembilan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada diatasnya, yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005, Desa Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Barat dengan sdr. Suharyanto / Suleha
 - Sebelah Timur berbatasan dengan sdr. Ismail / Sukada
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Desa
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan sdr. Gutam

Berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.132/Desa Seloretno Tanggal 25 Oktober 2001 yang saat ini tercatat atas nama JUHERUDIN WILLY, SE. (i.c Penggugat Rekonvensi) tersebut ;

4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum berlaku :
 - 4.1. Akta Jual Beli Nomor : 966/2015 Tanggal 19 agustus 2015 yang dibuat oleh RUDI HARTONO, SH. M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Lampung Selatan ;

Halaman 54 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk

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

4.2. Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 yang dibuat oleh IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tanggamus ;

4.3. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tanggal 15 April 2015 yang dibuat oleh IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tanggamus tersebut ;

5. Menolak permohonan peletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap tanah milik sah Tergugat (tanah SHM No.132/Desa Seloretno) yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005, Desa Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan tersebut ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Penggugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik Sah atas sebidang tanah seluas 593 M2 (lima ratus Sembilan puluh tiga meter persegi) berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada di atasnya, yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005, Desa Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Barat dengan sdr. Suharyanto / Suleha
- Sebelah Timur berbatasan dengan sdr. Ismail / Sukada
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Desa
- Sebelah Selatan berbatasan dengan sdr. Gutam

Berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.132/Desa Seloretno Tanggal 25 Oktober 2001 yang saat ini tercatat atas nama JUHERUDIN WILLY, SE. (i.c Penggugat Rekonvensi) tersebut ;

4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum berlaku :

4.1. Akta Jual Beli Nomor : 966/2015 Tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat oleh RUDI HARTONO, SH. M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Lampung Selatan ;

4.2. Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 01 Tanggal 15 April 2015 yang dibuat oleh IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tanggamus ;

4.3. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tanggal 15 April 2015 yang dibuat oleh IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tanggamus tersebut ;

Halaman 55 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



yang menjadi dasar terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah SHM No.132/Desa Seloretno dari atas nama MASTURI (Tergugat Rekonvensi) ke atas nama JUHERUDIN WILLY, SE. (i.c Penggugat Rekonvensi) tersebut ;

5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi terkait dengan penyerahan dan penguasaan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada di atasnya (i.c Tanah SHM No.132/Seloretno) yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005, Desa Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan yang hingga saat ini masih dikuasai dan digunakan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut secara melawan hukum ;
6. Mengukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada di atasnya (i.c Tanah SHM No.132/Seloretno) kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat atau beban apapun, terhitung sejak dijatuhkannya putusan perkara ini ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh kerugian Materiil yang telah diderita oleh Penggugat sebesar Rp.1.245.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh lima juta rupiah) secara tunai dan seketika ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Kerugian Immateriil yang telah diderita oleh Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai dan seketika ;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, apabila Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan putusan perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan perkara ini ;
11. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Upaya Hukum Perlawanan, Banding, atau Kasasi dan atau upaya hukum lainnya ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa dan Mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Halaman 56 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum TURUT TERGUGAT III menanggapi Gugatan PENGUGAT, maka terlebih dahulu TURUT TERGUGAT III akan menyampaikan hal-hal yang menjadi latar belakang hubungan hukum TURUT TERGUGAT III dengan permasalahan dalam gugatan aquo, yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 2008, TURUT TERGUGAT III pernah memberikan fasilitas kredit kepada debitur atas nama RIKI (in casu TURUT TERGUGAT I) berupa :

Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), berdasarkan Perjanjian Kredit No. 155/292/KRED/BDL/2008 tanggal 19 Desember 2008, yang telah beberapa kali diubah terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 246/11/292 tertanggal 17 Juni 2011 (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit").

2. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit tersebut, TURUT TERGUGAT I selaku Debitor telah menyerahkan agunan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit, berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yaitu:

- a. sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 11463/Jg.II (Jagabaya II), seluas 727 m² (tujuh ratus dua puluh tujuh meter persegi), terletak di Provinsi Lampung, Kabupaten/Kotamadya Bandar Lampung, Kecamatan Sukarame, Desa/Kelurahan Jagabaya II, tercatat atas nama RIKI (in casu TURUT TERGUGAT I), berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan atau akan didirikan, ditanam dan ditempatkan diatas tanah tersebut;

- b. sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 132/Seloretro, seluas 593 m² (lima ratus Sembilan puluh tiga meter persegi), terletak di Provinsi Lampung, Kabupaten Lampung Selatan, Kecamatan Sidomulyo, Desa/Kelurahan Seloretro, tercatat atas nama RIKI (in casu TURUT TERGUGAT I), berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan atau akan didirikan, ditanam dan ditempatkan diatas tanah tersebut.

(selanjutnya kedua bidang tanah tersebut secara bersama-sama disebut "Jaminan").

3. Bahwa masing-masing tanah Jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan atas nama TURUT TERGUGAT III berdasarkan:

- a. Hak Tanggungan terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 11463/Jagabaya II atas nama RIKI, untuk Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), berdasarkan :

Sertipikat Hak Tanggungan No. 05778/2008 tanggal 30 Desember 2008 yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG

Halaman 57 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk

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)



MAHA ESA” Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 155/18/Sukarame/2008, tanggal 19 Desember 2008, yang dibuat di hadapan Winarti Miharto, S.H., PPAT di Kota Bandar Lampung;

b. Hak Tanggungan terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 132/Seloretro atas nama RIKI, untuk Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), berdasarkan:

Sertipikat Hak Tanggungan No. 268/2009 tanggal 30 Maret 2009 yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 03/2009, tanggal 14 Januari 2009, yang dibuat di hadapan Theresia Dwi Wijayanti, S.H., PPAT di Kabupaten Lampung Selatan jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 05 tanggal 19 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Winarti Miharto, S.H., PPAT di Kota Bandar Lampung.

4. Bahwa faktanya mulai bulan Februari 2012, TURUT TERGUGAT I selaku debitur mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran kredit, sehingga akhirnya kolektabilitas kredit TURUT TERGUGAT I benar-benar menjadi macet.

Adapun perbuatan TURUT TERGUGAT I tersebut secara hukum merupakan tindakan kelalaian / wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, sehingga atas dasar itikad baik TURUT TERGUGAT III telah berulang kali berupaya mengingatkan TURUT TERGUGAT I untuk melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran, baik secara lisan maupun tertulis, antara lain melalui Surat Peringatan/Teguran yang disampaikan kepada TURUT TERGUGAT I sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu sebagai berikut :

- a. Surat Teguran I No. 018/AO/BDL/2012 tertanggal 5 Maret 2012
- b. Surat Teguran II No. 024/AO/BDL/2012 tertanggal 5 April 2012
- c. Surat Teguran III No. 026/AO/BDL/2012 tertanggal 2 Mei 2012

5. Bahwa TURUT TERGUGAT I mengajukan permohonan kepada TURUT TERGUGAT III untuk melakukan penarikan salah satu Jaminan, berupa Sertifikat Hak Milik No. 11463/Jagabaya II atas nama RIKI, dengan kompensasi pembayaran sebagian Utang sebesar Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang dituangkan dalam Memorandum No. 008/AO/BDL/II/2013 pada bulan Januari 2013

6. Bahwa permohonan tersebut telah diterima oleh TURUT TERGUGAT III dan direalisasikan pada tanggal 10 Januari 2013, sehingga pada hari yang sama dengan diterimanya pembayaran sebesar Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). tersebut, TURUT TERGUGAT III telah



menyerahkan kembali kepada TURUT TERGUGAT I dokumen-dokumen berupa :

- Sertifikat Hak Milik No. 11463/Jagabaya II atas nama RIKI;
- Sertipikat Hak Tanggungan No. 05778/2008 tanggal 30 Desember 2008;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 155/18/Sukarame/2008, tanggal 19 Desember 2008;
- Surat Roya Hak Tanggungan No. 00003/SRHT/CAMS/0020/2013 tanggal 10 Januari 2013;

sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Tanda Terima tertanggal 10 Januari 2013 yang ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT I.

7. Namun demikian, terhadap sisa tunggakan Utang yang masih ada, faktanya sampai dengan bulan September 2013 tidak kunjung diselesaikan/dilunasi oleh TURUT TERGUGAT I, sehingga akhirnya TURUT TERGUGAT III selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan melakukan lelang eksekusi terhadap agunan yang belum ditarik oleh TURUT TERGUGAT I yaitu Sertifikat Hak Milik No. 132/Seloretro atas nama RIKI (selanjutnya disebut "Objek Sengketa") dalam rangka penyelesaian utang TURUT TERGUGAT I, dengan terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan lelang kepada TURUT TERGUGAT I selaku debitur/pemilik agunan, melalui Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 017/PLG/WIL-VI/2019 tanggal 06 Februari 2014.
8. Bahwa lelang terhadap Objek Sengketa telah dilaksanakan pada tanggal 06 Maret 2014 melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung, dengan hasil tidak laku terjual karena tidak ada peminat yang mengajukan penawaran, sebagaimana tertuang dalam Salinan Risalah Lelang No. 065/2014 tanggal 06 Maret 2014 yang diterbitkan oleh KPKNL Bandar Lampung.
9. Bahwa adapun selanjutnya TURUT TERGUGAT III tidak mengajukan lelang ulang terhadap Objek Sengketa, karena TURUT TERGUGAT I selaku debitur telah menunjukkan itikad baiknya dengan melakukan pembayaran sebagian Utang sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pada tanggal 19 Maret 2014 dan sebesar Rp. 390.000.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 02 September 2014.
10. Bahwa atas pembayaran tersebut, maka TURUT TERGUGAT III telah memberikan kebijakan keringanan kepada TURUT TERGUGAT I berupa penghapusan tunggakan Utang yang masih tersisa, sehingga Utang TURUT TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT III dinyatakan telah lunas pada tanggal 02 September 2014.

Halaman 59 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



11. Bahwa dengan telah lunasnya Utang TURUT TERGUGAT I tersebut, maka pada tanggal 02 September 2014 TURUT TERGUGAT III telah menyerahkan seluruh dokumen-dokumen kredit dan penjaminan kepada TURUT TERGUGAT I, antara lain berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 132/Seloretro atas nama RIKI (Objek Sengketa);
 - b. Sertipikat Hak Tanggungan No. 268/2009 tanggal 30 Maret 2009;
 - c. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 03/2009, tanggal 14 Januari 2009;
 - d. IMB No. 640/153/75/VII/2004 tanggal 21 Juli 2004;
 - e. Polis Asuransi ABDA No. 01021011400345 tanggal 14 Februari 2014;
 - f. Surat Keterangan Lunas No. 2675/KRED/BDL/2014;
 - g. Surat Roya Hak Tanggungan No. 2676/KRED/BDL/2014;sebagaimana tertuang dalam surat Tanda Terima tertanggal 02 September 2014 yang ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT I.
12. Bahwa dengan lunasnya kredit dan dikembalikannya dokumen-dokumen kredit dan penjaminan sebagaimana tersebut di atas kepada TURUT TERGUGAT I, maka hubungan hutang piutang diantara TURUT TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT III secara hukum telah berakhir, dan TURUT TERGUGAT III tidak memiliki kepentingan hukum apapun lagi terhadap Jaminan, termasuk tanah Objek Sengketa.
13. Bahwa selanjutnya inforamsi penting yang patut TURUT TERGUGAT III sampaikan adalah bahwa TURUT TERGUGAT III tidak memiliki hubungan hukum apapun baik dengan PENGGUGAT maupun dengan TERGUGAT, dan selain itu TURUT TERGUGAT III juga tidak tahu menahu dan tidak terlibat/ikut campur dalam kesepakatan/persoalan internal di antara PENGGUGAT, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I.
14. Adapun dalam hal ini kedudukan TURUT TERGUGAT III adalah hanya selaku eks. kreditur dari TURUT TERGUGAT I yang dahulu pernah menerima jaminan antara lain berupa tanah Objek Sengketa yang tercatat atas nama TURUT TERGUGAT I, dan pada tahun 2014 Objek Sengketa tersebut telah dikembalikan kepada TURUT TERGUGAT I.

Demikian penjelasan yang kami sampaikan dalam PENDAHULUAN dan selanjutnya TURUT TERGUGAT III akan menyampaikan tanggapan atas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

15. EKSEPSI SALAH SASARAN PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TURUT TERGUGAT

Bahwa berdasarkan dalil PENDAHULUAN di atas, maka jelas bahwa TURUT TERGUGAT III tidak memiliki hubungan hukum apapun baik

Halaman 60 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



dengan PENGGUGAT ataupun dengan TERGUGAT, serta dengan peristiwa hukum yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT dalam gugatan aquo maupun dengan Objek Sengketa dalam gugatan aquo.

Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara TURUT TERGUGAT III dengan PENGGUGAT, TERGUGAT maupun dengan peristiwa hukum dan Objek Sengketa dalam perkara aquo, maka jelas tidak benar untuk menarik TURUT TERGUGAT III sebagai pihak dalam perkara.

Oleh karena itu, dengan ditariknya TURUT TERGUGAT III dalam perkara a quo jelas membuktikan bahwa PENGGUGAT telah keliru menentukan pihak yang ditempatkan sebagai Turut Tergugat (*error in persona*) dalam perkara aquo, sehingga sangat beralasan apabila TURUT TERGUGAT III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara aquo dan oleh karenanya pula semua gugatan sepanjang terhadap TURUT TERGUGAT III harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa atas kesalahan PENGGUGAT menarik PT Bank Central Asia Tbk. sebagai TURUT TERGUGAT III, maka dengan ini TURUT TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutuskan menolak gugatan PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT III atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

16. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Pendahuluan dan Eksepsi di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TURUT TERGUGAT III dalam Pokok Perkara ini.
17. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT III.
18. Bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT tersebut maka TURUT TERGUGAT III hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TURUT TERGUGAT III selaku bank yang dahulu pernah memberikan kredit kepada TURUT TERGUGAT I dengan jaminan antara lain berupa tanah yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan aquo.

Bahwa TURUT TERGUGAT III tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang terkait dengan kesepakatan usaha showroom dan pinjam meminjam tanah/uang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT LAINNYA, karena hal tersebut tidak ada



sangkut pautnya dengan TURUT TERGUGAT III, sehingga TURUT TERGUGAT III tidak memiliki kapasitas untuk menanggapi.

19. Bahwa TURUT TERGUGAT I tidak ada menanggapi dalil gugatan angka 1 sampai angka 4 karena dalil-dalil tersebut sama sekali tidak ada sangkut pautnya atau tidak ada kaitan hukumnya dengan TURUT TERGUGAT III. Selanjutnya TURUT TERGUGAT III menyatakan tidak benar serta menolak secara tegas dalil PENGGUGAT pada Posita angka 5 gugatan, yang pada intinya menyatakan bahwa pada bulan Januari 2009 PENGGUGAT telah menandatangani berkas-berkas pinjaman kredit atas nama TURUT TERGUGAT I pada bank TURUT TERGUGAT III di hadapan Notaris TURUT TERGUGAT II.

Bahwa faktanya, dalam hubungan hukum utang piutang dan pemberian jaminan antara TURUT TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT III tidak memerlukan dan juga tidak pernah ada tandatangan dari PENGGUGAT dan/atau istri PENGGUGAT, karena dalam hal ini yang berkedudukan hukum sebagai debitur adalah TURUT TERGUGAT I, dan selain itu 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang diserahkan sebagai Jaminan kredit juga adalah milik/tercatat atas nama TURUT TERGUGAT I sendiri, sehingga jelas bahwa pihak yang memiliki kapasitas hukum untuk menandatangani berkas-berkas pinjaman kredit dan pemberian jaminan dengan TURUT TERGUGAT III adalah TURUT TERGUGAT I.

Sedangkan PENGGUGAT ataupun istri PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas hukum/kepentingan untuk ikut menandatangani berkas-berkas pinjaman kredit dan pemberian jaminan tersebut.

Lagipula sesuai dengan fakta yang ada, bahwa penandatanganan berkas-berkas pinjaman kredit dan pemberian jaminan antara TURUT TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT III bukan dilaksanakan pada bulan Januari 2009 sebagaimana didalikan oleh PENGGUGAT, melainkan dilaksanakan pada bulan Desember 2008, sebagaimana terbukti dari :

- Perjanjian Kredit No. 155/292/KRED/BDL/2008 tanggal 19 Desember 2008;
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 155/18/Sukarame/2008, tanggal 19 Desember 2008;
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 05 tanggal 19 Desember 2008;

yang seluruhnya ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT I pada tanggal 19 Desember 2008, bukan pada bulan Januari 2009.



Dengan demikian terbukti tidak benar dalil Posita angka 5 yang menyatakan PENGUGAT telah menandatangani berkas-berkas pinjaman kredit atas nama TURUT TERGUGAT I, dan oleh karenanya maka sudah sepatutnya dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

20. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGUGAT pada Posita angka 6, 7, 8, 9, 10 dan 12 Gugatan yang membahas kronologis pemberian dan penyelesaian/pelunasan fasilitas kredit antara TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III, maka prinsipnya hal tersebut telah TURUT TERGUGAT III tanggap melalui dalil-dalil Pendahuluan angka 1 s/d angka 12 di atas, yang intinya sebagai berikut :

- Bahwa pada bulan Desember 2008, TURUT TERGUGAT I telah menerima Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dari TURUT TERGUGAT III berdasarkan Perjanjian Kredit;
- Bahwa mulai bulan Februari 2012 TURUT TERGUGAT I telah menunggak pembayaran angsuran kredit kepada TURUT TERGUGAT III, sehingga kredit menjadi macet;
- Bahwa pada tanggal 10 Januari 2013, TURUT TERGUGAT I telah melakukan penarikan terhadap 1 bidang tanah jaminan yang berupa Sertifikat Hak Milik No. 11463/Jagabaya II atas nama RIKI dengan kompensasi pembayaran sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada TURUT TERGUGAT III (bukan sebesar Rp. 150.000.000,- sebagaimana didalilkan oleh PENGUGAT);
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 02 September 2014, TURUT TERGUGAT I telah melakukan pembayaran dengan total sebesar Rp390.000.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah), dan atas pembayaran tersebut maka TURUT TERGUGAT III telah memberikan kebijakan penghapusan seluruh sisa tunggakan Utang TURUT TERGUGAT I, sehingga Utang TURUT TERGUGAT I pada TURUT TERGUGAT III dianggap/dinyatakan telah lunas;
- Bahwa dengan lunasnya Utang tersebut, maka pada tanggal 02 September 2014 TURUT TERGUGAT III telah mengembalikan kepada TURUT TERGUGAT I antara lain Sertifikat Hak Milik No. 132/Seloretno atas nama RIKI (in casu TURUT TERGUGAT I), sebagaimana tertuang dalam bukti surat tanda terima yang ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT I.
- Bahwa sejak telah dilunasinya hutang dan jaminan telah dikembalikan kepada pemiliknya, yaitu RIKI (TURUT TERGUGAT I), maka sejak itu

Halaman 63 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



TURUT TERGUGAT III tidak memiliki hubungan hukum dengan RIKI (TURUT TERGUGAT I).

Dan dengan ini TURUT TERGUGAT III menolak secara tegas dalil-dalil PENGGUGAT untuk selebihnya (dalam Posita angka 6, 7, 8, 9, 10 dan 12 Gugatan) yang tidak sesuai dengan fakta sebagaimana disampaikan oleh TURUT TERGUGAT III dalam dalil Pendahuluan di atas.

21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, maka terbukti bahwa TURUT TERGUGAT III tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT, dan faktanya terhitung sejak tanggal 02 September 2014 TURUT TERGUGAT III juga sudah tidak memiliki hubungan/kepentingan hukum apapun lagi dengan Sertifikat Hak Milik No. 132/Seloretro yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara aquo, sehingga jelas TURUT TERGUGAT III tidak ada kepentingannya untuk ditarik sebagai pihak dalam gugatan aquo.
22. Bahwa mencermati surat gugatan PENGGUGAT, maka berdasarkan Posita angka 13 s/d 22 Gugatan, diketahui secara jelas bahwa yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT dalam gugatan aquo pada intinya adalah tentang peristiwa hukum sebagai berikut :
 - perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, sehubungan dengan tidak dilaksanakannya Perjanjian Kerjasama Showroom Jual Beli Mobil tertanggal 12 Maret 2014 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, serta
 - perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, sehubungan dengan dibuatnya Akta Jual Beli dan dilakukannya balik nama atas tanah PENGGUGAT menjadi atas nama TERGUGAT, tanpa persetujuan PENGGUGAT.
23. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT III tegaskan bahwa peristiwa-peristiwa hukum yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT tersebut tidak ada sangkut pautnya atau tidak ada kaitannya sama sekali dengan TURUT TERGUGAT III selaku pihak ketiga yang tidak pernah mengikatkan diri dalam kesepakatan bisnis antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut. Selain itu faktanya saat ini bahwa TURUT TERGUGAT III juga sudah tidak memiliki hubungan hukum apapun lagi dengan tanah Objek Sengketa, sehingga sudah sepatutnya TURUT TERGUGAT III tidak ikut ditarik sebagai pihak dalam gugatan aquo serta tidak turut dirugikan atas terjadinya perselisihan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT.
24. Bahwa mengingatkan TURUT TERGUGAT III tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT dan TERGUGAT serta tidak ikut terlibat

Halaman 64 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



dalam kesepakatan/peristiwa hukum dan Objek Sengketa yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT dalam gugatan aquo, maka jelas tidak benar dan sangat tidak berdasar dalil PENGGUGAT yang menyatakan PARA TURUT TERGUGAT, termasuk TURUT TERGUGAT III, melakukan wanprestasi dan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT sebagaimana dalam Posita angka 23 Gugatan.

Oleh karena itu, maka TURUT TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak dalil PENGGUGAT tersebut.

25. Bahwa mengingat telah terbukti bahwa TURUT TERGUGAT III tidak melakukan perbuatan wanprestasi dan/atau perbuatan melawan hukum apapun terhadap PENGGUGAT, maka jelas tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan tuntutan pembayaran ganti rugi secara tanggung renteng ataupun tuntutan pembayaran-pembayaran lainnya yang PENGGUGAT ajukan terhadap TURUT TERGUGAT III, sebagaimana dalam Posita angka 23 dan 25 serta Petitum angka 6 dan 8 Gugatan, karena jelas dalam hal ini walaupun ada kerugian yang diderita sebagaimana dalil PENGGUGAT, maka hal tersebut jelas bukan disebabkan oleh perbuatan TURUT TERGUGAT III.

Lagipula tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT juga tidak beralasan untuk diterima, karena tuntutan ganti rugi tersebut diajukan tanpa alasan hukum yang jelas atau tuntutan yang mengada-ada tanpa dasar perhitungan yang jelas dan tidak dapat dipertanggungjawabkan sama sekali, sehingga sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu :

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970, bahwa :
"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."
- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971, bahwa :
"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan

Halaman 65 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.”

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1973 No. 754 K/Sip/1972, bahwa:

“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak.”

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973, bahwa:

“Tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikan, gugatan ditolak hakim.”

26. Bahwa selanjutnya, mengingat dalam gugatan aquo terdapat tuntutan dalam bentuk pembayaran uang, yaitu pembayaran uang ganti rugi sebesar Rp.2.754.000.000,- (dua milyar tujuh ratus lima puluh empat juta rupiah) sebagaimana Petitum angka 6 Gugatan, maka tuntutan PENGGUGAT berupa uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana Petitum angka 8 Gugatan secara hukum patut ditolak oleh Majelis Hakim berdasarkan :

- Putusan Mahkamah Agung No. 792 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, yang menyatakan bahwa :

“Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.

- Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1974, yang menyatakan bahwa :

“Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.

- Putusan Mahkamah Agung No. 2331 K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009, yang menyatakan bahwa :

“Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka terbukti secara jelas bahwa TURUT TERGUGAT III tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT III tidak melakukan perbuatan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.

Oleh karenanya dengan ini TURUT TERGUGAT III mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang c.q Majelis Hakim yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi dari TURUT TERGUGAT III;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak seluruh Gugatan PENGGUGAT sepanjang yang diajukan terhadap TURUT TERGUGAT III;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et bono*).

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

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas, seluruh dalil-dalil dan/atau alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat IV.
2. Bahwa pada tanggal 15 April 2015, Penggugat bersama dengan istrinya datang menemui Turut Tergugat IV di Kantor Notaris CHAIRUL ANOM, SH. di Bandar Lampung dengan maksud dan tujuan minta dibuatkan Akta Peralihan Hak/Jual Beli dan Balik nama Sertipikat Hak Milik karena Penggugat (i.c sdr. MASTURI) selaku Pihak Penjual akan menjual tanahnya (i.c Tanah SHM No.132/Seloretro) kepada Tergugat (i.c sdr. JUHEIRUDIN WILY, SE) selaku Pihak Pembeli.
3. Bahwa setelah dokumen diperiksa, maka yang Turut Tergugat IV buat adalah Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No.01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.02 Tanggal 15 April 2015 karena untuk dibuatkan Akta Jual Beli tidak mungkin dilakukan, mengingat objek tanah yang menjadi pengikatan jual beli berada di luar wilayah Jabatan Turut Tergugat IV selaku PPAT, dan masih ada pula kewajiban perpajakan yang terlebih dahulu harus dipenuhi sebelum Akta Jual Beli di tandatangani, sehingga pada waktu itu disepakati untuk dibuatkan akta pendahuluan yaitu Akta Pengikatan Untuk Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual.

Halaman 67 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



4. Bahwa tidak benar, Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No.01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.02 Tanggal 15 April 2015 yang ditandatangani oleh Penggugat tidak dijelaskan dan tidak dibaca oleh Turut Tergugat IV.

Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang ada, sebelum Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No.01 Tanggal 15 April 2015 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No.02 Tanggal 2015 ditandatangani, Turut Tergugat IV selaku Notaris, telah menjelaskan dan membacakan terlebih dahulu kepada Penggugat (i.c sdr. MASTURI) dan istrinya dan juga Tergugat mengenai isi akta dan konsekuensi hukumnya atau akibat hukumnya dari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut. Setelah dijelaskan dan dibaca oleh Turut Tergugat IV, barulah akta-akta tersebut kemudian ditandatangani oleh Penggugat bersama dengan istrinya dan juga Tergugat dihadapan saksi-saksi yang ada pada waktu itu yakni : sdr. BERBUDI BOWO LEKSONO, sdr. HERMAN FIRDAUS dan sdr. EKO JUNI WIDODO.

5. Bahwa sebelum penandatanganan akta-akta tersebut dilakukan, sampai dengan pada saat akta-akta tersebut ditandatangani oleh Penggugat bersama dengan istrinya dan juga Tergugat, tidak ada sedikitpun yang mengatakan bahwa penandatanganan akta-akta ini berkaitan dengan pinjaman kredit pada suatu Bank.
6. Bahwa berdasarkan prosedur yang ada, penandatanganan akta-akta yang maksud dan tujuannya untuk pinjaman uang di Bank, baru akan dilakukan oleh Penggugat setelah Penggugat dihubungi terlebih dahulu oleh Pihak Bank yang bersangkutan, jika permohonan kredit yang diajukan oleh Penggugat tersebut diterima/dijetujui oleh Bank. Penandatanganan akta-akta akan dilakukan di Kantor Notaris yang menjadi rekanan Bank yang bersangkutan. Sedangkan Turut Tergugat IV tidak pernah menjadi rekanan Bank yang dimaksud dalam Surat Gugatan Penggugat tersebut (i.c Bank Dana Sewu). Hal ini membuktikan bahwa Gugatan Penggugat tidak benar dan tidak beralasan serta hanya mengada-ada saja.
7. Bahwa tidak benar dan hanya mengada-ada saja kiranya, jika Penggugat mendalilkan bahwa setelah menandatangani akta-akta tersebut diatas, Turut Tergugat IV pernah mengatakan kata-kata: " kalau sudah begini mau apa lagi "

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

Halaman 68 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy dari Asli Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 12 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keterangan tertanggal 15 Oktober 2012, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari Fotocopy Data Debitur dan Data Jaminan Yang Akan Dilelang, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari Fotocopy Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar SKT, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik, No. 11463/Jg.II, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik, No. 132, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari Fotocopy Pengikatan untuk Jual Beli, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy dari Fotocopy Salinan Akta Kuasa untuk Menjual, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy dari Fotocopy Akta Jual Beli, No. 66/2015, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Print out Tampak Keseluruhan Rumah, selanjutnya diberi tanda P-10;

Fotocopy bukti surat P-1 tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-2 sampai dengan P-9 hanya fotocopy dari fotocopy, sedangkan P-10 hanya print out gambar;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Fotocopy Pengikatan untuk Jual Beli, selanjutnya diberi tanda T-1 dan TT.I-1;
2. Fotocopy dari Fotocopy Salinan Akta Kuasa untuk Menjual, selanjutnya diberi tanda T-2 dan TT.I-2;
3. Fotocopy dari Asli Akta Jual Beli, No. 966/2015, selanjutnya diberi tanda T-3 dan TT.I-3;
4. Fotocopy dari Asli Sertifikat Hak Milik, No. 132, selanjutnya diberi tanda T-4 dan TT.I-4;
5. Fotocopy dari Fotocopy Asli Surat Tanda Terima Penerimaan Laporan, Nomor: STTPL/394/III/2017/SPKT, selanjutnya diberi tanda T-5 dan TT.I-5;
6. Fotocopy dari Asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda, Nomor 22/Pdt.G/2017/PN Kla, selanjutnya diberi tanda T-6 dan TT.I-6;
7. Fotocopy dari Fotocopy Surat Tanda Terima Penerima Laporan, Nomor: STTPL/197/II/2018/SPKT, selanjutnya diberi tanda T-7 dan TT.I-7;

Halaman 69 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk

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)



8. Fotocopy dari Asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda, Nomor 87/Pdt.G/2018/PN Tjk, selanjutnya diberi tanda T-8 dan TT.I-8;
9. Fotocopy dari Asli Bukti Setoran, tertanggal 2 September 2014, selanjutnya diberi tanda T-9 dan TT.I-9;

Fotocopy bukti surat T-3, TT.I-3 sampai dengan T-6, TT.I-6 dan T-8, TT.I-8, tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T-1, TT.I-1, T-2, TT.I-2 dan T-7, TT.I-7 hanya fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Fotocopy Perjanjian Kredit, Nomor 155/292/KRED/BDL/2008, selanjutnya diberi tanda TT.III-1A;
2. Fotocopy dari Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit, Nomor 319/9/292, selanjutnya diberi tanda TT.III-1B;
3. Fotocopy dari Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit, Nomor 400/10/292, selanjutnya diberi tanda TT.III-1C;
4. Fotocopy dari Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit, Nomor 106/11/292, selanjutnya diberi tanda TT.III-1D;
5. Fotocopy dari Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit, Nomor 246/11/292, selanjutnya diberi tanda TT.III-1E;
6. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik, No. 11463/Jg.II, selanjutnya diberi tanda TT.III-2A;
7. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik, No. 132, selanjutnya diberi tanda TT.III-2B;
8. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan, No. 05778/2008, selanjutnya diberi tanda TT.III-3A;
9. Fotocopy dari Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan, No. 155/18/sukarame/2008, selanjutnya diberi tanda TT.III-3B;
10. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan, No. 268/2009, selanjutnya diberi tanda TT.III-4A;
11. Fotocopy dari Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan, No. 03/2009, selanjutnya diberi tanda TT.III-4B;
12. Fotocopy dari Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, No. 05, selanjutnya diberi tanda TT.III-4C;
13. Fotocopy dari Fotocopy Surat Teguran I, tertanggal 5 Maret 2012, selanjutnya diberi tanda TT.III-5A;
14. Fotocopy dari Fotocopy Surat Teguran II, tertanggal 5 April 2012, selanjutnya diberi tanda TT.III-5B;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotocopy dari Fotocopy Surat Teguran III, tertanggal 2 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda TT.III-5C;
16. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Setoran, tertanggal 10 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda TT.III-6;
17. Fotocopy dari Fotocopy Roya Hak Tanggungan, tertanggal 10 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda TT.III-7;
18. Fotocopy dari Fotocopy Surat Pernyataan Tanda Terima, tertanggal 10 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda TT.III-8;
19. Fotocopy dari Fotocopy Pemberitahuan Lelang, tertanggal 6 februari 2014, selanjutnya diberi tanda TT.III-9;
20. Fotocopy dari Fotocopy Salinan Risalah Lelang, Nomor 065/2014 tertanggal 6 Maret 2014, selanjutnya diberi tanda TT.III-10;
21. Fotocopy dari Fotocopy Bukti Setoran, tertanggal 2 September 2014, selanjutnya diberi tanda TT.III-11;
22. Fotocopy dari Fotocopy Fasilitas Kredit Lokal (KL), Nomor 2675/KRED/BDL/2014, tertanggal 2 September 2014, selanjutnya diberi tanda TT.III-12;
23. Fotocopy dari Fotocopy Permohonan Roya Tanggungan, tertanggal 2 September 2014, selanjutnya diberi tanda TT.III-13;
24. Fotocopy dari Fotocopy Tanda Terima, tertanggal 9 September 2014, selanjutnya diberi tanda TT.III-14;

Fotocopy bukti surat TT.III-1, sampai dengan TT.III-14 tersebut bermeterai cukup tanpa menunjukkan aslinya dengan alasan aslinya tidak bisa keluar dari Bank;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Asli Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 01, selanjutnya diberi tanda TT.IV-1;
2. Fotocopy dari Asli Kuasa untuk menjual Nomor 02, selanjutnya diberi tanda TT.IV-2;
3. Fotocopy dari Asli Daftar Sidik Jari atau Cap Ibu Jari, selanjutnya diberi tanda TT.IV-3;

Fotocopy bukti surat TT.IV-1 sampai dengan TT.IV-3, tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah pula mengajukan bukti saksi, sebagai berikut:

1. Saksi Yudhalina Sarimukti, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 71 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dan tidak tahu dengan Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini yaitu masalah sertifikat Penggugat yang awalnya saksi ditelepon Penggugat lalu saksi mendatangi Penggugat dan Penggugat menceritakan bahwa ingin buka Show room dan ada kendala masalah modal lalu Penggugat bertanya kepada saksi ada chanel gak untuk pinjaman untuk menutup lalu saksi jawab ada di BRI Teluk Betung kemudian saksi bilang apa yang akan dijaminan lalu Penggugat menjawab Rumah ini;
- Bahwa saksi mengetahui hubungan Penggugat dengan Bank BCA, yaitu karena kredit macet di Bank BCA;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat rumah Penggugat sudah balik nama dari nama Penggugat ke Turut Tergugat I (Riki);
- Bahwa saksi mengetahui rumah Penggugat pernah dilakukan survey oleh Bank BRI Teluk Betung dan setelah survey menyatakan pinjaman akan di acc dengan syarat tidak bisa take over harus ditebus terlebih dahulu kemudian sertifikat tersebut diganti kembali ke nama Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Bank BRI melakukan survey ke show room Riki (Turut Tergugat I) di Jalan Antasari, namun saksi tidak tahu show room tersebut show room Willy (Tergugat) juga atau bukan;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat rumah Penggugat dijaminan ke Bank BCA dan sudah ditebus dari Bank BCA, lalu dibalik nama kembali ke nama Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tersebut sudah dilakukan balik nama, setelah sertifikat selesai dibalik nama lalu kita menghubungi Bank BRI dan mengatakan bahwa sertifikat sudah atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui pengajuan pinjaman yang akan dilakukan di Bank BRI sejumlah Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) tetapi yang di acc oleh Bank BRI sejumlah Rp1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah) maka pengajuan pinjaman Penggugat tidak jadi atau batal;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat rumah Penggugat berada di Bank BCA karena sertifikat tersebut dipinjam oleh Riki (Turut Tergugat I) untuk melakukan pinjaman ke Bank BCA;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat rumah tersebut dari nama Turut Tergugat I (Riki) kembali lagi ke nama Penggugat sesuai dengan bukti surat P-6;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat (Willy) sesuai dengan bukti surat P-1;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui ada perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Turut Tergugat I;
 - Bahwa saksi membantu untuk mencarikan chanel pinjaman kepada Penggugat karena saksi kenal baik dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui pinjaman di Bank BCA dengan sertifikat atas nama Riki (Turut Tergugat I) dalam keadaan kredit macet;
 - Bahwa saksi mengetahui dari info Penggugat sertifikat rumah Penggugat sekarang ada ditangan Tergugat;
 - Bahwa saksi mengetahui ada usaha untuk show room mobil antara Penggugat dengan Riki (Turut Tergugat I) tetapi sepengetahuan saksi show room tersebut tidak berjalan setelah mendapatkan pinjaman dari Bank BCA;
 - Bahwa saksi diminta tolong oleh Penggugat untuk membantu membalikkan nama dari Riki (Turut Tergugat I) ke Penggugat karena saksi ada kenal orang BPN yang bernama Pak Alades;
 - Bahwa sertifikat tersebut dari nama Riki (Turut Tergugat I) kembali lagi ke nama Penggugat dan telah diproses oleh BPN pada Bulan September 2014;
 - Bahwa saksi mengetahui Turut Tergugat I (Riki) meminjam sertifikat kepada Penggugat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dibuat dimana saksi hanya melihat perjanjian tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut sekarang sudah beralih nama Welly (Tergugat) atau tidak;
 - Bahwa saksi tidak melihat Welly (Tergugat) yang melunasi kredit macet di Bank BCA saksi hanya mendapatkan cerita saja dari Penggugat;
2. Saksi Astina, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dan tidak tahu dengan Tergugat maupun Tergugat;
 - Bahwa Penggugat beserta istrinya datang pada malam hari ke rumah saksi dan memberitahukan kepada saksi besok mau ingin meminjam mobil karena akan pencairan di Bank Dana Sewu Bandar Lampung, lalu saksi jawab ya sudah saksi ikut kita bareng saja karena saksi juga mau ke Bandar Lampung ada urusan di Dinas Pendidikan lalu paginya kami berangkat;

Halaman 73 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk

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)



- Bahwa pada saat itu Penggugat beserta istri Penggugat sempat mampir di show room mobil di Antasari tetapi saksi tidak turun dari mobil;
 - Bahwa pada hari itu tidak ada pencairan karena hari itu tidak ke Bank hanya ke show room saja, lalu ke Notaris kemudian kembali lagi ke show room;
 - Bahwa Penggugat mampir di Notaris di daerah Pahoman di dekat RRI tetapi saksi tidak tahu mau ngapain karena saksi berada di dalam mobil saja;
 - Bahwa cerita Penggugat di dalam kantor Notaris tersebut Penggugat melakukan tandatangan agar supaya cepat pencairan;
 - Bahwa saksi mengetahui Penggugat ingin melakukan pencairan pinjaman sekitar Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) maka saksi berpikir karena Penggugat ingin pencairan makanya ke show room untuk mencari mobil;
 - Bahwa pada saat perjalanan pulang sekitar di daerah Hotel Novotel ada yang menelepon Penggugat yang menyuruh Penggugat kembali lagi ke show room, lalu kami kembali lagi ke show room di Antasari lalu saksi melihat Penggugat melakukan tanda tangan di show room tersebut, tetapi saksi tidak tahu kegunaan tanda tangan tersebut;
 - Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada ribut-ribut antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa saksi melihat Penggugat tandatangan dikertas kosong, lalu saat Penggugat naik ke dalam mobil saksi bertanya kok tanda tangan di kertas kosong lalu dijawab Penggugat biar cepat pencairan;
 - Bahwa pada saat di perjalanan Penggugat menceritakan bahwa paling dalam seminggu-minggu ini akan pencairan;
 - Bahwa di dalam perjalanan saksi mendengar nama Willy (Tergugat) yang diceritakan Penggugat, bahwa Tergugat adalah pemilik show room tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat dan Tergugat ingin bekerjasama usaha show room tetapi tempatnya dimana saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi pernah ditunjukkan perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat dalam usaha show room;
 - Bahwa saksi mengetahui yang menempati rumah tersebut adalah Penggugat dan keluarganya;
3. Saksi Yoc Sugiarto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tahu dengan Tergugat, Turut Tergugat I dan tidak tahu dengan para Turut Tergugat lainnya;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini yaitu waktu itu saksi ditelepon oleh Penggugat sekira habis magrib pada Tahun 2015 dan Penggugat mengatakan tolong ke rumah setelah sampai di rumah Penggugat, saksi ditunjukkan oleh istri Penggugat surat perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat (tanda bukti surat P-1), lalu saksi baca yang intinya surat perjanjian tersebut memberi keuntungan 60-40 %;
- Bahwa Penggugat dipinjami uang oleh Tergugat untuk menebus sertifikat Penggugat di Bank dimana sertifikat tersebut akan dianggunkan lagi ke Bank yang dananya untuk buka usaha show room mobil, tetapi saksi tidak tahu di Bank mana dan jadi atau tidaknya sertifikat di Bank itu ditebus saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat di rumah kakak Penggugat yaitu Pak Masdari dan saksi tanyakan kepada Tergugat masalahnya bagaimana ini lalu Tergugat menjawab uangnya sudah banyak sudah sekitar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tanyakan kepada Tergugat berapa pinjaman Penggugat karena sepengetahuan saksi Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta) kok sudah sampai sekitar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), lalu dijawab Tergugat uang tersebut sudah lama, kalau cerita dari Tergugat uang tersebut untuk usaha kalau diputar bisa sampai segitu, tetapi saksi tidak bertanya berapa lama uang pinjaman tersebut;
- Bahwa mengetahui hutang Penggugat sebanyak Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan saksi mengetahuinya dari istri Penggugat, namun saksi tidak mengetahui pasti hutang Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi hanya mendapat cerita dari istri Penggugat bahwa uang tersebut untuk menebus sertifikat rumah Penggugat tetapi saksi tidak tahu menebus dimana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa uang yang Tergugat keluarkan untuk menebus sertifikat di Bank BCA;
- Bahwa saksi mendapat cerita dari Penggugat uang yang dikeluarkan dari Tergugat sejumlah Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), Turut Tergugat I sejumlah Rp204.000.000,- (dua ratus empat juta rupiah) dan Penggugat sejumlah Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

Halaman 75 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



- Bahwa saksi mengetahui Tergugat (Willy) menagih hutang kepada Penggugat, karena Tergugat meminta tolong kepada saksi supaya hutang Penggugat segera diselesaikan, kemudian saksi beritahukan hal tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa sampai sekarang hutang Penggugat kepada Tergugat sudah diselesaikan atau tidaknya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat rumah tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak bercerita berapa jumlah biaya untuk menebus sertifikat rumah tersebut di Bank;
- Bahwa saksi tidak mengetahui usaha show room mobil tersebut berjalan atau tidaknya;
- Bahwa saksi tidak melihat Tergugat menyerahkan uang sejumlah Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada bulan April 2015 ada perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah pula mengajukan bukti saksi, sebagai berikut:

1. Saksi Yunada Kurniawan, S.E., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat I dan tidak kenal dan tidak tahu dengan para Turut Tergugat lainnya;
 - Bahwa Tergugat pernah meminta bantuan kepada saksi untuk meminjam ke Bank Mandiri pada Tahun 2014, sejumlah Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan dikabulkan oleh Bank Mandiri;
 - Bahwa saksi mengetahui setelah uang pinjaman di Bank Mandiri tersebut cair Tergugat bercerita uang tersebut untuk penebusan sertifikat di Bank BCA, namun Tergugat tidak bercerita berapa jumlah uang untuk menebus sertifikat tersebut, dan Tergugat juga tidak bercerita sertifikat siapa yang akan ditebus, karena saksi tidak ikut Tergugat pada saat penebusan sertifikat di Bank, sehingga saksi tidak tahu sudah atau belumnya penebusan sertifikat di Bank BCA tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui jaminan yang diberikan Tergugat pada saat melakukan pinjaman di Bank Mandiri adalah rumah Tergugat yang berada di Antasari;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat dan tidak mengetahui antara Turut Tergugat I dengan Tergugat ada kerjasama usaha;



2. Saksi Rizky Rianto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat I dan tidak kenal dan tidak tahu dengan para Turut Tergugat lainnya;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena saksi pernah join/ kerjasama usaha jual beli mobil dengan Tergugat pada Tahun 2012 sampai dengan 2015;
- Bahwa pada saat saksi berada di show room milik Turut Tergugat I, saksi mendengar Penggugat dan Tergugat baru pulang dari Notaris dimana pada saat ditempat Notaris Penggugat dan Tergugat melakukan pengikatan untuk jual beli;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat T-1, TT-1 dan T-2, TT-2 dari Tergugat dan Turut Tergugat yang diajukan dalam persidangan ini, dimana saksi melihat bukti surat tersebut bagian halaman depan pada saat saksi berada di show room, dan saat itu di show room ada saksi, Tergugat dan Turut Tergugat I;
- Bahwa saksi mendengar cerita dari Tergugat bahwa surat pengikatan jual beli rumah yang berada di Sidomulyo, namun Surat kuasa jual beli saksi tidak tahu antara siapa dengan siapa;
- Bahwa sepengetahuan saksi sekitar Tahun 2004 antara Penggugat dan Turut Tergugat I pernah ada join usaha tetapi kerjasama yang bagaimana saksi tidak tahu;
- Bahwa masalah pinjam meminjam di Bank BCA saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa kepada Turut Tergugat III telah diberikesempatan untuk mengajukan bukti saksi, namun pada hari sidang yang telah ditentukan Turut Tergugat III menerangkan tidak akan mengajukan saksi-saksi dan menyatakan cukup dengan bukti surat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV untuk menguatkan dalil sangkalannya telah pula mengajukan bukti saksi, yaitu Berbudi Bowo Leksono, Oleh karena Kuasa Penggugat menyatakan keberatan atas saksi tersebut dikarenakan saksi tersebut sering mengikuti persidangan perkara ini, maka menurut Majelis Hakim saksi tersebut tidak layak untuk diambil keterangannya dan atas perintah Hakim Ketua, saksi meninggalkan kursi pemeriksaan;

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

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

Halaman 77 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah SHM No.132/Desa Seloretno, berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada di atasnya yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005, Desa Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan, sehingga merugikan Penggugat;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi tentang Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error in Persona / Error in Subjecto*) dan Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Liebel*), dengan alasan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error in Persona / Error in Subjecto*):

- Bahwa didalam perkara a quo, Penggugat telah menarik Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagai Subjek Turut Tergugat dengan dasar dan/atau alasan sebagaimana tertuang dalam Posita Gugatan pada halaman 3-10 angka 1-23;
- Bahwa menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat (i.c Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat VI) yang berkaitan erat dengan sengketa hak kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah berikut bangunan rumah dan tanam tumbuh yang ada di atasnya yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005, Desa Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan (i.c tanah SHM No.132/Desa Seloretno) tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III karena didalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 3-10 angka 1-23 tersebut tidak ada suatu prestasi yang harus diberikan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III kepada Penggugat dan tidak ada pula suatu prestasi yang diminta/dituntut oleh Penggugat pada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut;
- Bahwa dengan tidak adanya suatu prestasi yang harus diberikan oleh Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat III pada Penggugat dan suatu prestasi yang diminta/dituntut oleh Penggugat pada Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat III, sebenarnya telah menunjukkan dan membuktikan bahwa Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat III telah

Halaman 78 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Salah Alamat (*Error in Persona / Error in Subjecto*) karena Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat III tidak ada hubungannya dengan perkara *a quo*;

- Bahwa secara de facto maupun de jure, permasalahan hukum yang dahulu pernah terjadi diantara Penggugat dengan Turut Tergugat I terkait dengan SHM No.132/Desa Seloretro yang pernah dijadikan agunan/jaminan kredit oleh Turut Tergugat I pada Turut Tergugat III (PT. Bank Central Asia, Tbk Cabang Telukbetung) telah dinyatakan selesai / berakhir terhitung sejak dikembalikannya SHM No.132/Desa Seloretro tersebut kepada Penggugat dan juga telah dilakukannya Pencatatan Balik Nama dari atas nama Turut Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 616/2014 Tanggal 04 September 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Turut Tergugat I dihadapan SUMIATI, SH. Mkn Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Lampung Selatan. Hal ini dapat dilihat dalam Lembar Tambahan pada bagian Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya dalam SHM No.132/Desa Seloretro Tanggal 25 Oktober 2001 tersebut dan juga secara tegas telah diakui pula kebenarannya oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam Posita Gugatan pada halaman 6 angka 11-14. Untuk itu, jelaslah bahwa tidak ada dasar dan/atau alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagai Subjek Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;

2. Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscur Liebel*):

2.1. Bentuk / Jenis Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas:

- Bahwa didalam Surat Gugatan Penggugat pada halaman 1 khusus bagian Perihal, Penggugat memberi judul gugatannya: Gugatan Wanprestasi;
- Bahwa hal-hal yang menjadi dasar dan/atau alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat (i.c Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat VI) adalah sebagaimana tertuang dalam Posita gugatan pada halaman 3-10 angka 1-23;
- Bahwa bilamana mencermati secara teliti dan seksama, Bentuk/Jenis Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas, apakah mengenai Perbuatan Melawan Hukum atau mengenai Perbuatan Wanprestasi karena didalam gugatannya tersebut, Penggugat telah mencampur-adukan pokok persoalan/permasalahan dan objek sengketa yang saat ini sedang dipermasalahkan oleh Penggugat dengan Tergugat dan Para Turut

Halaman 79 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Tergugat. Hal ini perlu ditegaskan karena secara teoritis maupun yuridis, kedua persoalan tersebut tidak sama atau berbeda diantara satu sama lain;

- Bahwa bilamana mencermati secara teliti dan seksama, substansi materi yang terkandung dalam Posita Gugatan pada halaman 3-10 angka 1-23 sebenarnya lebih cenderung mengarah kepada Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) karena didalam uraian gugatannya Penggugat lebih banyak menyinggung tentang prosedur dan mekanisme terjadinya peralihan hak kepemilikan yang dianggap penuh dengan kecurangan, penyimpangan, dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga gugatan Penggugat lebih menekankan kepada sengketa hak kepemilikan atas tanah SHM No.132/Desa Seloretno antara Penggugat dengan Tergugat yang menjadi domainnya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun disisi lainnya, Penggugat berpendapat bahwa terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah SHM No.132/Desa Seloretno tersebut karena dilatar belakangi oleh adanya perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat;
- Bahwa selain tidak adanya kejelasan tentang pokok persoalan dan objek sengketa yang sesungguhnya dipermasalahkan, disisi lainnya adalah Penggugat tidak menerangkan dengan jelas dan tegas didalam Posita Gugatannya tentang :
 1. Kesalahan apakah yang sesungguhnya telah dilakukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III terhadap Penggugat, sehingga Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut harus dihukum sebagaimana dimaksud dalam Petitum Gugatan pada angka 6, 8, dan 9.
 2. Prestasi apakah yang sesungguhnya harus diberikan oleh Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III kepada Penggugat terkait dengan permasalahan hukum yang sedang terjadi diantara Penggugat dengan Tergugat atas tanah SHM No.132/Desa Seloretno yang saat ini secara *de facto* maupun *de jure* telah menjadi milik sah Tergugat.
 3. Prestasi apakah yang sesungguhnya telah diminta/dituntut oleh Penggugat pada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III terkait dengan permasalahan hukum yang sedang terjadi diantara Penggugat dengan Tergugat atas tanah SHM No.132/Desa Seloretno yang saat ini secara *de facto* maupun *de jure* telah menjadi milik sah Tergugat.

Halaman 80 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



- Bahwa untuk lebih jelasnya lagi, coba lihat dan perhatikan dengan seksama, Petitum Gugatan Penggugat pada halaman 11 angka 2. Disitu Penggugat hanya meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi, sementara terhadap Para Turut Tergugat, tidak ada satu Petitum-pun yang meminta kepada Majelis Hakim agar Menyatakan Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
- Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat melalui Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan Nomor Perkara: 1/Pdt.G/2019/PN.Tjk. ini sebenarnya bukanlah gugatan untuk yang pertama kalinya, melainkan gugatan untuk yang ke-3 (tiga) kalinya, yakni sebagai berikut :

1. Gugatan Wanprestasi

Bahwa pada tanggal 2 Juni 2017, Penggugat pernah mengajukan Gugatan Wanprestasi melalui Pengadilan Negeri Kalianda dengan Nomor Perkara : 22/Pdt.G/2017/PN.Kla. terhadap Tergugat (i.c JUHERUDDIN WILLY, SE)

Bahwa didalam posita gugatan angka 1, 2, 3, Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa pada sekitar bulan April 2015 Penggugat telah menjual rumah kepada Tergugat (i.c Tanah SHM No.132/Seloretno yang terletak di Desa Seloretno Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan) dengan harga Rp.200.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
- Bahwa dari harga jual beli sebesar Rp.200.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tersebut, Tergugat baru memberikan uang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa hingga saat ini belum juga melunasinya.
- Bahwa dst.

Bahwa didalam Petitum Gugatan, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memberikan putusan dengan amar:

- Menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli atas Rumah kondisi permanen lantai 2 (dua) dengan tanah seluas 593 M2 yang terletak di Desa Seloretno Kecamatan Sidomulyo Kabupaten Lampung Selatan;

Halaman 81 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor: 22/Pdt.G/2017/PN.Kla. Tanggal 18 Desember 2017, Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada persesuaian antara posita dengan petitum.

2. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa pada tanggal 23 Mei 2018, Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan Nomor Perkara : 87/Pdt.G/2018/PN.Tjk. terhadap :

1. RIKI sebagai Tergugat I,
2. JUHEIRUDIN WILLY, SE sebagai Tergugat II,
3. Notaris dan PPAT THERESIA DWI WIJAYANTI, SH. sebagai Turut Tergugat I,
4. Notaris dan PPAT IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn. sebagai Turut Tergugat II,
5. Notaris dan PPAT RUDI HARTONO, SH, MKn.sebagai Turut Tergugat III
6. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan sebagai Turut Tergugat IV.

Bahwa didalam posita gugatan angka 1-25, Penggugat mendalilkan hal-hal antara lain sebagai berikut :

- Bahwa pada bulan Januari 2009 Tergugat I menemui Penggugat di Kelurahan Seloretno, Kecamatan Sidomulyo, Kabupaten Lampung Selatan untuk mengajak kerjasama membuka showroom jual beli mobil.
- Bahwa pada saat itu karena Penggugat tidak memiliki modal secara tunai, tetapi Penggugat memiliki sebuah sertifikat Hak Milik No.132 yang masih menjadi jaminan pada Bank Mega senilai Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa Tergugat I menyuruh Penggugat untuk menutup hutang di Bank Mega sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut dengan dana dari Tergugat I.
- Bahwa dst.

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor Perkara : 87/Pdt.G/2018/PN.Tjk. Tanggal 23 Mei 2018, Gugatan Penggugat dinyatakan gugur karena Penggugat tidak menambah biaya panjar ongkos perkara.



Bahwa berdasarkan uraian diatas, sangat patut dan wajar kiranya jika Tergugat berpendapat bahwa Penggugat telah mencampur-adukkan materi Gugatan Wanprestasi dengan materi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena gugatan a quo beranjak dari gugatan-gugatan yang telah ada sebelumnya, sehingga isi dan substansi materi yang terkandung didalam gugatan Penggugat tersebut pada dasarnya sama karena tidak ada perubahan atau tidak perbedaan diantara satu sama lainnya.

2.2. Posita Gugatan tidak sejalan dengan Petitum Gugatan:

- Bahwa didalam Posita Gugatan pada halaman 3-11 angka 1-23, Penggugat telah mendalilkan hal-hal yang menjadi dasar dan/atau alasan bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa didalam Petitum Gugatan pada halaman 11-12 angka 1-11, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi ;
 3. Menyatakan Akta Pengikatan Untuk Jual beli Nomor : 01 Tertanggal 15 April 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tertanggal 15 April 2015 yang keduanya dibuat oleh Notaris/PPAT IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn (Turut Tergugat IV), Akta Jual Beli Nomor 966/2015 dst ;
 4. Menyatakan tanah dan Bangunan beserta tanam tumbuh diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.132/Desa Seloretno seluas 593 M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno dst ;
 5. Menghukum dan/atau memerintahkan Tergugat atau pihak-pihak lain yang menguasai Sertipikat Hak Milik No.132/Desa Seloretno saat ini atas nama Tergugat/Juherudin Willy, SE seluas 593 M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya dst;
 6. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang telah dialami oleh Penggugat dengan total dst ;
 7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dst ;
 8. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) dst ;

Halaman 83 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



9. Membebankan kepada Tergugat Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul ;

- Bahwa meskipun didalam Posita Gugatan Penggugat tidak terlihat dengan jelas dan tegas tentang perbuatan wanprestasi berupa apakah yang sesungguhnya telah dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat terhadap Penggugat sehingga Tergugat dan Para Tergugat tersebut sangat patut dan beralasan hukum untuk ditarik/dijadikan sebagai Subjek Tergugat dan Subjek Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, namun anehnya didalam Petitum Gugatan Penggugat pada halaman 11-12 angka 6, 8, dan 9 tersebut, Penggugat bisa-bisanya meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memberikan putusan dengan amar putusan :
 - Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang telah dialami oleh Penggugat dengan total dst ;
 - Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) dst ;
 - Membebankan kepada Tergugat Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul ;

Padahal, tidak satu Petitum-pun, yang diminta oleh Penggugat kepada Majelis Hakim agar memberikan putusan dengan amar putusan :

- Menyatakan Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat VI bersalah melakukan perbuatan wanprestasi ;
- Bahwa menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, Gugatan Penggugat yang demikian haruslah ditolak dan dikesampingkan atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Posita Gugatan tidak sejalan dengan Petitum Gugatan atau sebaliknya Petitum tidak didukung oleh Posita.

2.3. Petitum Gugatan yang satu tidak sinkron dengan Petitum Gugatan yang lainnya atau saling bertentangan diantara satu sama lain:

- Bahwa didalam Petitum Gugatan pada halaman 11-12 angka 1-11, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi ;
 3. Menyatakan Akta Pengikatan Untuk Jual beli Nomor : 01 Tertanggal 15 April 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02 Tertanggal

Halaman 84 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



15 April 2015 yang keduanya dibuat oleh Notaris/PPAT IRSAN ZAINUDDIN, SH, MKn (Turut Tergugat IV), Akta Jual Beli Nomor 966/2015 dst ;

4. Menyatakan tanah dan Bangunan beserta tanam tumbuh di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.132/Desa Seloretno seluas 593 M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno dst ;

5. Menghukum dan/atau memerintahkan Tergugat atau pihak-pihak lain yang menguasai Sertipikat Hak Milik No.132/Desa Seloretno saat ini atas nama Tergugat/Juherudin Willy, SE seluas 593 M2 yang terletak di Dusun Mustika Raya dst ;

6. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang telah dialami oleh Penggugat dengan total dst ;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dst ;

8. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) dst ;

9. Membebankan kepada Tergugat Para Turut Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul ;

- Bahwa menurut pendapat Tergugat dan Turut Tergugat I, gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena Petitum Gugatan yang satu tidak sinkron dengan Petitum Gugatan yang lainnya atau saling bertentangan diantara petitum satu sama lain dengan petitum yang lainnya.

Disatu sisi, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar memberikan putusan yang bersifat menghukum kepada Para Turut Tergugat (i.c Turut Tergugat I s.d Turut Tergugat VI) seperti sebagaimana tertuang didalam Petitum Gugatan pada halaman 12-13 angka 6, 8, dan 9, namun disisi lainnya, tidak ada satu petitum-pun yang meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan bahwa Para Turut Tergugat tersebut telah melakukan suatu kesalahan sehingga sangat patut dan beralasan hukum untuk dijatuhi hukuman sebagaimana dimaksud dalam Petitum Gugatan angka 6, 8, dan 9 tersebut.

- Bahwa merupakan azas hukum dimana tidak ada penghukuman tanpa ada kesalahan yang kemudian azas tersebut dimuat dalam Pasal 1365 KUHPperdata.



- Bahwa selain adanya kekeliruan atau kesalahan sebagaimana telah Tergugat dan Turut Tergugat I kemukakan diatas, ada pula kekeliruan atau kesalahan lainnya yang telah dilakukan oleh Penggugat yakni Penggugat tidak menuntut dan/atau tidak meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memerintahkan kepada Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan perkara ini ;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Turut Tergugat III mengajukan eksepsi tentang Salah Sasaran Pihak Yang Ditarik Sebagai Turut Tergugat, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan dalil Pendahuluan di atas, maka jelas bahwa Turut Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum apapun baik dengan Penggugat ataupun dengan Tergugat, serta dengan peristiwa hukum yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* maupun dengan Objek Sengketa dalam gugatan *a quo*.
- Bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Turut Tergugat III dengan Penggugat, Tergugat maupun dengan peristiwa hukum dan Objek Sengketa dalam perkara *a quo*, maka jelas tidak benar untuk menarik Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara.
- Bahwa oleh karena itu, dengan ditariknya Turut Tergugat III dalam perkara *a quo* jelas membuktikan bahwa Penggugat telah keliru menentukan pihak yang ditempatkan sebagai Turut Tergugat (*error in persona*) dalam perkara *a quo*, sehingga sangat beralasan apabila Turut Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan oleh karenanya pula semua gugatan sepanjang terhadap Turut Tergugat III harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa atas kesalahan Penggugat menarik PT Bank Central Asia Tbk. sebagai Turut Tergugat III, maka dengan ini Turut Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutuskan menolak gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat menanggapi dalam repliknya bahwa:

Dalam Eksepsi:

Bahwa menanggapi dalil Jawaban Tergugat dalam eksepsi yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Error in Persona adalah tidak tepat dan mengada-ada.



Bahwa Penggugat telah menguraikan secara lengkap, jelas dan rinci sebagaimana dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Para Penggugat telah menguraikan secara lengkap, jelas dan rinci sebagaimana dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara aquo mengenai antarlain:

I. MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT/ ERROR IN PERSONA, BAHWA TERGUGAT TIDAK JELI DAN CERMAT DALAM MEMBACA DAN MEMAHAMI ISI DALAM GUGATN PENGGUGAT, YANG DIMANA PENGGUGAT TELAH TEPAT DAN SESUAI, YANG MANA GUGATAN PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat menolak dalil-dalil Jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III pada point 1, oleh karena didalam Gugatan aquo jelas tertulis bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III sudah tepat dikarenakan sejak awal terjadinya kesepakatan kerjasama antara Penggugat dan Tergugat merupakan suatu rangkaian peristiwa yang tidak bisa dipisah-pisah;-----
2. Bahwa dengan ditariknya para Turut Tergugat I sampai Turut Tergugat VI bukan tidak beralasan dikarenakan sejak awal sertifikat berubah nama yang awalnya bernama Penggugat, lalu berubah menjadi nama Turut Tergugat I berubah lagi menjadi nama Penggugat dengan cara Penggugat menebus tanah tersebut dari Lelang yang dilakukan Oleh Penggugat memakai uang bersama Tergugat dikarenakan Turut Tergugat I tidak bisa membayar pokok dan bunga kepada Turut Tergugat III dan pada Akhirnya Penggugat yang menebus dengan cara mencegah pembatalan lelang yang dilakukan Turut Tergugat III dan melunasi Hutang piutang yang dilakukan oleh turut Tergugat I dengan Turut Tergugat III senilai Rp.390.000.000,- dan sudah selayaknya bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat;

BAHWA BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DIATAS DALIL TERGUGAT DIDALAM JAWABANNYA YANG MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/ KABUR (OBSCUUR LIBEL) ADALAH TIDAK TEPAT DAN TIDAK BERALASAN SEHINGGA PATUT UNTUK DIKESAMPINGKAN

II. PENGGUGAT TELAH KELIRU DI DALAM MENGJUALIFIKASIKAN JENIS GUGATANNYA

1. Bahwa Penggugat menolak dalil-dalil Jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III pada point 2, Tergugat telah keliru dan tidak jeli didalam memahami gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat di

Halaman 87 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



dalam gugatannya telah menguraikan secara jelas mengenai gugatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I dampai dengan Turut Tergugat IV dikarenakan terdapat adanya perjanjian secara tertulis antara Penggugat dan Tergugat. hal ini menunjukkan bahwa Tergugat tidak memahami serta tidak dapat membedakan yang mana perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;-

2. Bahwa didalam gugatan aquo Penggugat telah menguraikan secara jelas, cermat, dan telliti bahwa Tergugat yakni telah mengklaim tanah milik Pengggugat sebagai milik Tergugat I sedangkan Tergugat I belum pernah adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang ada Tergugat membuat seolah-olah melalui surat kuasa jual dan surat pengikatan jual beli yang dimana tanah tersebut di jual dan dibeli oleh Tergugat tanpa sepengetahuan dari Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat III tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 418), eksepsi (*objection*) secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara, bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima. Tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar proses pemeriksaan dapat berakhir tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 136 HIR-162 RBg, eksepsi adalah Perlawanan Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara, dengan tujuan untuk menghindari proses acara persidangan yang bertele-tele;

Menimbang, bahwa pengertian *Exceptie* (Belanda), *Exception* (Inggris) secara umum berarti Pengecualian, akan tetapi, dalam konteks Hukum Acara Perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*), bisa juga berarti Pembelaan (*Plea*) yang ditujukan Tergugat terhadap substansi materi yang terkandung di dalam Surat Gugatan Penggugat, sehingga tujuan pokok dari pengajuan eksepsi adalah agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi dapat digolongkan menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu:



3. Eksepsi Prosesuil (*Processuale Exceptie*) yaitu eksepsi yang berkenaan dengan syarat formil gugatan atau berdasarkan alasan-alasan diluar pokok perkara ;
2. Eksepsi Materiiil (*Materiele Exceptie*) yaitu eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiiil.

Menimbang, bahwa salah satu bentuk Eksepsi Prosesuil (*Processuale Exceptie*) adalah Eksepsi Error in Persona, yang meliputi peristiwa sebagai berikut :

1. Eksepsi diskualifikasi yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat;
2. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
3. Exceptio Plurium Litis Consortium yaitu eksepsi yang diajukan dengan alasan bahwa orang yang ditarik sebagai Tergugat atau pihak yang seharusnya sebagai Penggugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Yudhalina Sarimukti, 2. Astina, dan 3. Yoc Sugiarto;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 dan TT.I-1 sampai dengan T-9 dan TT.I-9 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Yunada Kurniawan, S.E, 2. Rizky Rianto;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT.III-1 sampai dengan TT.III-14 dan tidak mengajukan Saksi-Saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT.IV-1 sampai dengan TT.IV-3 dan tidak mengajukan Saksi-Saksi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

1. Eksepsi Salah Sasaran Pihak Yang Ditarik Sebagai Turut Tergugat:

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat III berupa bukti TT.III-1 sampai dengan TT.III-14, yang menerangkan bahwa Turut Tergugat III pernah memiliki hubungan hukum dengan Turut Tergugat I dalam bentuk fasilitas kredit dari Turut Tergugat III berdasarkan Perjanjian Kredit, (vide bukti surat TT 3 – 1A s/d 1E), dimana untuk menjamin fasilitas kredit tersebut Turut Tergugat I menyerahkan jaminan berupa 2 (dua) bidang tanah dan

Halaman 89 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan atas nama Riki (Turut Tergugat I), berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 11463/Jg.II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Seloretno (vide bukti surat TT 3-2A s/d 2B), terhadap kedua jaminan tersebut telah dibebani hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05778/2008 tanggal 30 Desember 2008 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 268/2009 tanggal 30 Maret 2009 (vide bukti surat TT 3- 3A dan Bukti TT 3- 4A), selanjutnya Turut Tergugat I telah membayar sebagian hutang dan melakukan penarikan terhadap 1 (satu) bidang tanah jaminan yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 11463/Jagabaya II atas nama Riki (Turut Tergugat I) sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Tanda Terima tertanggal 10 Januari 2013 (vide bukti surat TT 3 – 6 dan TT3-8), selanjutnya Turut Tergugat I melakukan pelunasan hutang, sehingga Turut Tergugat III menerbitkan Surat Keterangan Lunas Nomor 2675/KRED/BDL/2014 tanggal 02 September 2014 (vide bukti surat TT3-12) dan Turut Tergugat III telah mengembalikan kepada Turut Tergugat I Sertifikat Hak Milik Nomor 132/Seloretno atas nama Riki (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa dengan demikian setelah dikeluarkannya Surat Keterangan Lunas Nomor 2675/KRED/BDL/2014 tanggal 02 September 2014 (vide bukti surat TT3-12) maka Perjanjian Kredit antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat III telah berakhir, sehingga Turut Tergugat III sudah tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Yudhalina Sarimukti, 2. Astina, dan 3. Yoc Sugiarto yang diajukan oleh Penggugat dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat III, diperoleh fakta bahwa tidak satupun yang menerangkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat III baik berupa perjanjian kredit maupun sebagai penjamin agunan dalam perjanjian kredit karena Sertifikat Hak Milik Nomor 132/ Desa Seloretno yang dipermasalahkan oleh Penggugat pada saat dijaminkan sebagai agunan kredit kepada Turut Tergugat III adalah atas nama Riki (Turut Tergugat I), maka dengan demikian dalil eksepsi Turut Tergugat III yang menyatakan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat telah terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaedah hukum dalam Putusan MARI Nomor 04 K/Rup/1958 tanggal 3 Desember 1958 bahwa “untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berpekara”;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi

Halaman 90 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk

Disclaimer

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



Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat III tentang Salah Sasaran Pihak Yang Ditarik Sebagai Turut Tergugat, beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Liebeler*):

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mencermati surat Gugatan Penggugat dalam posita gugatan, dapat disimpulkan yang menjadi objek perkara adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 132 Desa Seloretno seluas 593 M2 yang beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan, yang semula atas nama Masturi (Penggugat) kemudian beralih atas nama Juherudin Willy, S.E. (Tergugat), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Sdr. Suharyanto / Suleha;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Sdr. Ismail / Sukadi;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Desa;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sdr. Gutam;

Menimbang, bahwa di dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji / wanprestasi kepada Penggugat karena Tergugat sama sekali tidak pernah melaksanakan isi perjanjian kerjasama showroom jual-beli mobil antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana perjanjian tertanggal 12 Maret 2014;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-1 berupa Surat Perjanjian Kerjasama antara Tergugat dengan Penggugat tertanggal 12 Maret 2014, yang menerangkan bahwa antara Tergugat dengan Penggugat mengadakan kerjasama pada CV. Brilliant Mobilindo dengan kesepakatan pembagian hasil sebesar 60% untuk Tergugat dan sebesar 40% untuk Penggugat, dan kerugian ditanggung sesuai pembagian hasil tersebut serta jika ada kendala/hambatan di perusahaan tersebut menjadi tanggung jawab kedua belah pihak, namun dari keterangan saksi-saksi Penggugat maupun Tergugat tidak satupun yang dapat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian kerjasama tersebut, serta tidak ada bukti surat lainnya yang diajukan oleh Penggugat yang dapat membuktikan terjadinya kerjasama showroom jual beli mobil antara Tergugat dengan Penggugat, sedangkan Tergugat menyangkal terhadap perjanjian kerjasama tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-2 sampai dengan P-10 hanya membuktikan telah terjadinya proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 132 Desa Seloretno seluas 593 M2 yang beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretno Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula atas nama Masturi (Penggugat) menjadi atas nama Juherudin Willy, S.E. (Tergugat);

Menimbang, bahwa di dalam petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) menuntut agar Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi sedangkan di dalam petitum angka 3, 4 dan 5 tidak ada petitum yang berkaitan dengan akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 12 Maret 2014 (vide bukti surat P-1) ,

Menimbang, bahwa sementara di dalam posita gugatan Penggugat yang dipermasalahkan adalah proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 132 Desa Seloretro seluas 593 M2 yang beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretro Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan (vide bukti surat P-6), yang semula atas nama Masturi (Penggugat) menjadi atas nama Juherudin Willy, S.E. (Tergugat), yang dibuat berdasarkan bukti surat sebagai berikut:

- b. Akta Pengikatan untuk jual beli Nomor 1 yang dibuat oleh Turut Tergugat IV antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai Pembeli (vide bukti surat P-7 sama dengan bukti surat T-1 dan TT.I-1, TT.IV-1);
- c. Akta Kuasa untuk Menjual dari Penggugat menguasai untuk menjual kepada Tergugat yang dibuat oleh Turut Tergugat IV (vide bukti surat P-8 sama dengan bukti surat T-2 dan TT.I-2, TT.IV-2);
- d. Akta Jual Beli Nomor 966/ 2015 tanggal 19 Agustus 2015 antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat Sebagai Pembeli terhadap objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 132 Desa Seloretro atas nama Masturi (Penggugat) seluas 593 M2 yang beralamat di Dusun Mustika Raya I RT/RW 001/005 Kel. Seloretro Kecamatan Sidomulyo, Kab. Lampung Selatan yang dibuat oleh Turut Tergugat V (vide bukti surat P-9 sama dengan bukti surat T-3 dan TT.I-3);

Menimbang, bahwa dengan demikian telah jelas dan tegas alasan hukum dan letak kaburnya gugatan dari Penggugat yaitu adanya ketidak sinkronan antara Posita dengan Petitum dan antara Petitum dengan Petitum lainnya saling kontradiktif;

Menimbang, bahwa perlu diketahui dan dipahami oleh Penggugat agar gugatan tidak kabur yang akhirnya menjadi cacat formil haruslah mencantumkan petitum secara jelas dan tegas, yaitu antara posita dengan petitum harus sinkron, antara petitum dengan petitum lainnya tidak boleh saling bertentangan atau kontradiktif dengan posita, dan petitum yang diminta harus jelas;

Halaman 92 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



Menimbang, bahwa dari fakta diatas maka sejalan dengan kaidah hukum berdasarkan Yurisprudensi MARI No.720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 yaitu "Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh posita/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak jelas maka menjadikan gugatan tersebut menjadi kabur, sehingga menurut hukum acara perdata gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan : "tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Liebel*) beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas semua eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat III dinyatakan dapat dikabulkan;

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat III dinyatakan dapat dikabulkan maka Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima, sehingga Pokok Gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lagi dan oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan sendirinya Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dan oleh karena itu gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III dikabulkan;

Halaman 93 dari 94 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk



DALAM KONVENSI.

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.5.271.000,00 (lima juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang, pada hari Kamis, tanggal 29 Agustus 2019, oleh kami, Pastra Joseph Ziraluo, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Syahri Adamy, S.H., M.H. dan Ismail Hidayat, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Tjk tanggal 2 Januari 2019, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 9 September 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu M. Syarif Hidayatullah, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI, ataupun kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Syahri Adamy, S.H., M.H.

Pastra Joseph Ziraluo, S.H., M.Hum

Ismail Hidayat, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

M. Syarif Hidayatullah, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	:	Rp.30.000,00;
2. Biaya Proses/ATK.....	:	Rp.50.000,00;
3. Biaya Panggilan.....	:	Rp.5.075.000,00;
4. Biaya SumpahPNBP	:	Rp.100.000,00;
5. Materai.....	:	Rp6.000,00;
6. Redaksi.....	:	Rp.10.000,00;
Jumlah	:	Rp.5.271.000,00;

(lima juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);