



P U T U S A N
Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Taufik, NIK : 3206381210760002, Tempat tanggal lahir : Tasikmalaya, 12-10-1976, Pekerjaan : Pedagang, Agama : Islam, Alamat : Kp. Parung RT.001/RW.003, Kelurahan/Desa Guranteng, Kecamatan Pagerageung, Kabupaten Tasikmalaya. Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Iqbal Daut Hutapea, SH.,MM.,MH., Lina Puspawati, SH., Erwin Martin, SH., Moh.Mahdi, SH., Widi Mulia, SH. Para Advokat dan konsultan hukum dari kantor hukum Tim Advokasi Patriot Indonesia bertempat di Wahana 003 Desa Guranteng, Kecamatan Pagerageung, Kabupaten Tasikmalaya berdasarkan Surat Kuasa nomor 15.09/SK/TAPI/IX/2023 tanggal 15 September 2023 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. H. Aji Hidayat Suryawinata, NIK 3206380110730007, Tempat tanggal lahir : Tasikmalaya 01 Oktober 1973, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat di Kp. Parung RT.001/RW.011, Kelurahan/Desa Guranteng, Kecamatan Pagerageung, Kabupaten Tasikmalaya Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Melinda Amelia, SH, Dea Nur Intan, SH., Galih Hidayat, SH. Advokat pada kantor hukum "Melinda Amelia, SH & Rekan" bertempat di Perum Mutiara Citra Asri RT.002 RW.014 Kelurahan Parakanyasag Kec.Indihiang Kota Tasikmalaya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 November 2023 sebagai **Tergugat I**;

2. Astin Sukmajaya, NIK 3275040101700037, Tempat tanggal lahir Tasikmalaya, 01-01-1970, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, bertempat di Jalan Belanak 1. No. 225 Rukun Tetangga 009. Rukun Warga 010, Kelurahan

Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Kayuringin Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR.Hanafi Tanawijaya, SH., MHum., Akhmad Suhardi, SH.,MH., Hambali, SH. MH., Mohammad David, SH.CRA,CLI, Ali Sadikin, SH.MH., Suyatno, SH. Advokat dan konsultan hukum pada kantor Law Firm HAS & Partner beralamat di Kavling Perkebunan No.212 A, Palem Semi, Karawaci, Kota Tangerang - Banten berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2023 sebagai **Tergugat II**;

3. **Mulyadi Siradz, S.H / Notaris Dan Ppat**, Tempat tanggal lahir Tasikmalaya, 01-10-1973, Agama Islam, Pekerjaan Notaris/PPAT, Alamat di Jln. Raya Citawana No.15 Singaparna, Tasikmalaya, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bangbang Suganda,SH,S.Sy,MH. Advokat pada kantor Bangbang Suganda & Partner berkantor di Kp. Lewad Jalan Raya Sukahening Nomor 19 Rt.001 Rw.001 Desa Sukanagalih Kecamatan Rajapolah Kabupaten Tasikmalaya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2 Oktober 2023 sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 20 September 2023 dalam Register Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA :

1. Bahwa Pada tanggal 27 Juli 2021 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah terikat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Wahana Kolam Renang Parung Tanggal 27 Juli 2021;
2. Bahwa Didalam Perjanjian A-quo disebutkan hal-hal sebagai berikut :
 - A. Pasal I

Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PIHAK PERTAMA dalam perjanjian ini memberi kuasa penuh kepada PIHAK KEDUA untuk mengelola Wahana Alam Parung yang terdiri dari 6 Kolam Renang, 3 Villa, 10 Kamar Hotel, Play Ground, Taman Kelinci, Labirin, Mini Zoo, Kolam Pancing, Mini Soccer, Sepeda Gantung, Gazebo, Food Court dan 65 orang Karyawan.

B. Pasal II

PIHAK KEDUA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk melaksanakan Usaha/pengelolaan Wahana Alam Parung yang terdiri 6 Kolam Renang, 3 Villa, 10 Kamar Hotel, Play Ground, Taman Kelinci, Labirin, Mini Zoo, Kolam Pancing, Mini Soccer, Sepeda Gantung, Gazebo, Food Court dan 65 orang Karyawan yang berlokasi di Desa Guranteng, Kecamatan Pagerageung. Kabupaten Tasikmalaya.

C. Pasal III

Perjanjian Kerjasama ini dilakukan dan diterima untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama usaha berjalan dan menguntungkan.

D. Pasal IV

PIHAK PERTAMA memberikan bagian hasil keuntungan kepada PIHAK KEDUA sebesar 40% setiap bulannya.

E. Pasal V

Dalam Perjanjian Kerjasama pengelolaan ini, kedua belah pihak sepakat didalam hal pembagian hasil pengelolaan sebagai berikut:

1. Kedua belah pihak sepakat dan setuju bahwa Perjanjian Kerjasama ini dilakukan dengan cara pemberian keuntungan yang diperoleh dalam Usaha pengelolaan Wahana Alam Parung yang berlokasi di Desa Guranteng, Kecamatan Pagerageung. Kabupaten Tasikmalaya, sebagaimana Pasal Perjanjian ini.
2. Bagi hasil yang dimaksud diatas dilakukan dengan memperhitungkan Biaya Operasional dan Biaya Tenaga Kerja.
3. Bagi hasil yang berlaku sampai dengan PIHAK PERTAMA menarik kembali yang telah diserahkan sesuai dengan perhitungan pasal perjanjian ini.

3. Bahwa tanpa sepengetahuan atau melibatkan PENGUGAT ternyata TERGUGAT I dengan TERGUGAT II membuat Kesepakatan Baru di Bekasi yang dituangkan dalam Akta Nomor : 34, Tanggal 21-02-2023 ditanda tangani hanya dihadapan staf kantor TURUT TERGUGAT dengan Perjanjian Kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Nomor : 34, Tanggal 21-02-2023 tentang hal-hal Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang dan Villa Wahana

Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm

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)



Alam Parung, tertanggal 21 Februari 2023. Hal ini jelas tindakan TERGUGAT I dengan TERGUGAT II sangat merugikan PENGGUGAT karena TERGUGAT I sebelum nya sudah terikat dalam Perjanjian kerjasama pengelolaan Lahan Wahana Kolam Renang Parung dengan PENGGUGAT;

4. Bahwa betapa shock/kagetnya PENGGUGAT ketika disuruh TERGUGAT I untuk membayar uang sewa kepada TERGUGAT II senilai total Rp.556.224.040,- (Lima Ratus Lima Puluh Enam Juta Dua Ratus Dua Puluh Empat Ribu Empat Puluh Rupiah) dan dipaksa oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membuat surat Pernyataan tertanggal 15 Agustus 2023 dibawah tekanan, terpaksa PENGGUGAT mengikutinya tapi dalam kesempatan ini PENGGUGAT mencabut surat pernyataan tersebut, karena hal ini jelas sangat merugikan PENGGUGAT sebab sebagai Pihak yang sudah terikat perjanjian sebelumnya dengan TERGUGAT I tiba-tiba oleh TERGUGAT I disuruh membayar kewajiban nya membayar uang sewa kepada pihak TERGUGAT II yang mana hal ini baru diketahui dan disadari PENGGUGAT hal ini sangat merugikan dirinya, sebab perjanjian antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dibuat tanpa melibatkan PENGGUGAT yang sudah terikat perjanjian dengan TERGUGAT I, oleh sebab ini PENGGUGAT memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak berlaku Akta Nomor : 34 yang di terbitkan TURUT TERGUGAT;
5. Bahwa surat kesepakatan Akta Nomor : 34, Tanggal 21-02-2023 ditanda tangani di Bekasi dihadapan staf TURUT TERGUGAT yang diutus TURUT TERGUGAT selaku Notaris nya, peristiwa ini jelas sangatlah merugikan PENGGUGAT, karena sebelumnya sudah ada Surat Perjanjian yang telah dibuat secara bawah tangan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yaitu tentang hal : Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Wahana Kolam Renang Parung pada tanggal 27 Juli 2021, oleh sebab ini PENGGUGAT Memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim perkara A-quo untuk menyatakan tidak Sah dan atau setidaknya tidak menyatakan Akta Nomor : 34 tidak mempunyai kekuatan hukum Mengikat, Akta Nomor : 34 yang dibuat dihadapan staf TURUT TERGUGAT oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT. Karena Akta Nomor : 34 dibuat tanpa sepengetahuan dan atau melibatkan PENGGUGAT selaku Pihak yang sudah terikat lebih dahulu dengan TERGUGAT I;

Halaman 4 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa selain dari alasan tersebut diatas Akta Nomor : 34, yang dibuat tidak di dihadapan TURUT TERGUGAT, sehingga mengandung cacat formil sebab Para Pihak fakta nya tidak menghadap secara langsung dihadapan TURUT TERGUGAT saat penanda tangan Akta Nomor : 34, bahwa TURUT TERGUGAT hanya mengutus staf nya dengan membawa minuta akta, bertemu TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menanda tangani Akta A quo, hal tersebut jelas membuat Akta Nomor : 34, cacat formil kedudukan nya seperti surat perjanjian yang dibuat secara bawah tangan seperti surat perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, sebab dalam Akta Nomor : 34, Tertulis "Para Pihak" (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) tidak lah datang Menghadap ke TURUT TERGUGAT. Fakta nya Akta Nomor : 34 di tanda tangani dengan minuta akta nya dibawa ke Kota Bekasi oleh staf dari kantor Notaris atau yang hadir hanya staf Notaris ditanda tangani tidak di hadapan TURUT TERGUGAT langsung begitu Pengakuan Para Pihak kepada PENGUGAT;
7. Bahwa akibatnya Akta Nomor : 34 menjadi cacat formil, Karena menurut hukum bahwa sebelum akta ditanda tangani oleh Para Pihak dimana Notaris harus membacakan isi Akta Nomor : 34 dihadapan Para Pihak yang membuat Perjanjian, Dalam hal ini TURUT TERGUGAT selaku Notaris mempunyai kewajiban Hukum yang harus dilaksanakan. Apabila tidak dilaksanakan berarti Notaris telah sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang secara tidak langsung berakibat merugikan PENGUGAT, oleh sebab ini PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Akta Nomor : 34 tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana yurisprudensi No.1420K/Sip/1978 Bulan Mei 1979;
8. Bahwa yang mengatur tentang kewajiban pembacaan Akta oleh Notaris, pembacaan akta mutlak harus dilakukan oleh TURUT TERGUGAT, dimana dalam pasal tersebut menyebutkan suatu konsekuensi Hukum nya apabila tidak dilakukan pembacaan, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan apabila ditanda tangani oleh Para Pihak tidak dihadapan TURUT TERGUGAT selaku Notaris, Karenanya akta cacat formil sehingga tidak berkekuatan hukum Akta Nomor: 34;
9. Bahwa Notaris tidak diperbolehkan membacakan dan menandatangani akta di luar wilayah jabatannya. Notaris hanya berkedudukan disatu tempat di Kota/Kabupaten, dan memiliki kewenangan wilayah jabatan seluruh wilayah Provinsi dari tempat kedudukannya. Dalam larangan Jabatan Notaris Pasal 17

Halaman 5 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm

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)



huruf a Undang-undang Jabatan Notaris No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa “Notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya”;

10. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Wahana Alam Parung Kolam Wahana Alam Parung PENGUGAT dan TERGUGAT I telah terikat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Wahana Alam Parung yang menjelaskan PENGUGAT dan TERGUGAT I telah bersepakat dan setuju untuk mencari keuntungan secara bersama-sama, dimana PENGUGAT sebagai Pihak Pengelola Lahan A quo yang di tuangkan dalam Perjanjian A quo, dan selama dikelola oleh PENGUGAT hasil Perbulan Wahana Alam Parung adalah 60% untuk TERGUGAT I dan 40% untuk PENGUGAT setelah di kurangi Biaya Operasional;
11. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata menegaskan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” yang jika di taksir kerugian bagi PENGUGAT, menurut Prof. DR. Mariam Darus Badruzaman, S.H, memerinci perbuatan melawan hukum ini menjadi lima unsur, yakni: (1) harus ada perbuatan (baik positif maupun negatif), (2) perbuatan itu harus melawan hukum, (3) ada kerugian, (4) ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian, dan (5) ada kesalahan;
12. Bahwa sejalan dengan pendapat Mariam Darus Badruzaman Tindakan TERGUGAT I telah memenuhi 5 Unsur yang beliau maksud oleh sebab ini PENGUGAT Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan TERGUGAT I nyata-nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas diri PENGUGAT;
13. Bahwa oleh sebab ini PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGUGAT;
14. Bahwa oleh sebab ini PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara A quo agar menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT untuk Membayar Secara TANGGUNG RENTENG Kerugian Materiil dan Immateriil kepada PENGUGAT, kerugian materiil adalah senilai :
 - A. Keuntungan Perbulan secara Fluktuatif Perbulan bruto adalah Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang di per oleh

Halaman 6 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT selama pengelolaan lahan sebelum adanya Pihak TERGUGAT II adalah Rp.750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

B. Hasil Usaha yang di setor ke TERGUGAT I setelah di Potong Gaji Karyawan, Bayar Listrik dan lain-lain, Biaya Maintenace adalah Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah).

C. Bahwa Kerugian PENGGUGAT setelah adanya TERGUGAT II adalah Rp.115.000.000,- (Seratus Lima Belas Juta Rupiah) x 7 bulan = Rp.805.000.000,- (Delapan Ratus Lima Juta Rupiah).

D. Total Kerugian Materiil PENGGUGAT sebesar Rp. 2.100.000.000,-(Dua Miliar Seratus Juta Rupiah) Dengan Rincian :

- 1 Bulan Maret 2023 = Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)
- 2 Bulan April 2023 = Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)
- 3 Bulan Mei 2023 = Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)
- 4 Bulan Juni 2023 = Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)
- 5 Bulan Juli 2023 = Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)
- 6 Bulan Agustus 2023 = Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)
- 7 Bulan September 2023 = Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)

E. Kerugian Immateriil PENGGUGAT akibat shock memikirkan masalah ini dengan TERGUGAT I patut di hitung sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah);

15. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT I bersama – sama dengan TERGUGAT II dihadapan staf TURUT TERGUGAT selaku Notaris jelas merupakan peristiwa Hukum yang secara melawan Hukum adalah dapat dikualifikasikan termasuk sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, maka sudah sepantasnya apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum secara Bersama-sama yang berakibat merugikan PENGGUGAT;

16. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut adalah Nyata-nyata dapat di kualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana bunyi Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT, karena PENGGUGAT tidak dapat memperoleh keuntungan selama ini diperoleh, sebagaimana yang telah disepakati bersama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I. Seharusnya keuntungan yang diterima PENGGUGAT dari Pengelolaan lahan Wahana Alam Parung perbulan nya kurang lebih Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta

Halaman 7 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah) hasil yang diterima PENGGUGAT adalah senilai Rp.185.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).

17. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I diatas terbukti merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPerdata, maka PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk Menyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat Akta Notaris No.34, serta Salinan Turunan Akta Notaris No. 34 , tentang Perjanjian Sewa Menyewa 3 Kolam Renang dan 1 Villa Wahana Kolam Renang Parung antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT dan menyatakan cacat formil dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan Mengikat Akta Nomor : 34 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT;
18. Bahwa PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara A quo untuk menerima Gugatan PENGGUGAT, dan menyatakan sah dan mempunyai kekuatan Hukum mengikat Akta Perjanjian bawah tangan tertanggal 27 Juli 2021 yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I sah menurut Hukum dan mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
19. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa dwangsom sebesar Rp 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) untuk setiap keterlambatan TERGUGAT I menjalankan putusan ini sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
20. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaanya, maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verzet PIHAK KETIGA (uitvoerbaar bij voorraad). Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah PENGGUGAT uraikan diatas, bersama ini PENGGUGAT mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya. Cq. Yang Mulia Majelis Hakim sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar Putusan sebagai berikut :

PETITUM PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT.
3. Menyatakan tidak Sah dan cacat formil serta Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi Akta Nomor : 34 tentang Perjanjian Sewa

Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyewa Kolam Renang dan Villa Wahana Alam Parung tanggal 21 Februari 2023, yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT .

4. Menyatakan Sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum mengikat surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Wahana Kolam Renang Parung yang dibuat secara bawah tangan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada tanggal 27 Juli 2021.
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT untuk membayar kerugian PENGGUGAT secara tanggung renteng kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT.
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp.3.100.000.000,- (Tiga Miliar Seratus Juta Rupiah) secara tanggung renteng, dengan rincian :
 - A. Kerugian materiil PENGGUGAT adalah Rp.2.100.000.000,- (Dua Miliar Seratus Juta Rupiah).
 - B. Kerugian materiil PENGGUGAT kerugian Immateriil akibat shock memikirkan masalah ini dengan TERGUGAT I patut di hitung sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet PIHAK KETIGA (uit voerbaar bij voerraad).
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT untuk membayar uang paksa dwangsom sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) untuk setiap keterlambatannya menjalankan putusan ini.
10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

PETITUM SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Demikian Gugatan ini kami ajukan, atas perhatiannya dan terkabulnya sebelumnya kami mengucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan ParaTergugat serta Turut Tergugat masing-masing hadir diwakili kuasa hukumnya;

Halaman 9 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rr. Endang Dewi Nugraheni, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tasikmalaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara

Bahwa tanggapan Tergugat terhadap Dalam Pokok Perkara sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I telah melakukan ikatan Hukum dengan Penggugat, dengan cara melakukan 'Perjanjian Dibawah Tangan', sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Wahana Kolam Renang Parung, tanggal 27 Juli 2021;
2. Bahwa sampai dengan Jawaban aquo diajukan, Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, berupa Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Wahana Kolam Renang Parung, tanggal 27 Juli 2021, masih sah, mengikat dan berkekuatan hukum;
3. Bahwa Tergugat I telah melakukan ikatan Hukum dengan Tergugat II dengan cara melakukan perjanjian, sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 34, tanggal 21 Februari 2023, yang dibuat dihadapan Karyawan Turut Tergugat;
4. Bahwa semula Tergugat I, tidak mengetahui bahwa dalam tata cara pembuatan Akta Perjanjian, Para Pihak harus menghadap kepada Notaris, yang dalam perkara aquo yaitu Turut Tergugat;
5. Bahwa walaupun Akta Nomor : 34, tanggal 21 Februari 2023, dibuat dihadapan Karyawan Turut Tergugat, *maka* akibat hukumnya adalah kedudukan akta tersebut diatas menjadi setara dengan 'Perjanjian Dibawah Tangan', *dengan demikian* 'Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II' tetap sah, mengikat dan berkekuatan hukum, sebagaimana ketentuan Pasal

Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



16 ayat (1) huruf (l) jo. Pasal 16 ayat (8), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban dari Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul, akibat perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Aquo berpendapat lain, Tergugat memohon putusan yang seadil-adilnya

I. Dalam Rekonvensi

Bahwa Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat *d.R.* /Tergugat I *d.K.* sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat *d.R.* telah melakukan ikatan Hukum dengan Tergugat *d.R.* /Penggugat *d.K.*, dengan cara melakukan 'Perjanjian Dibawah Tangan', sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Wahana Kolam Renang Parung, tanggal 27 Juli 2021;
2. Bahwa sampai dengan Jawaban aquo diajukan, Perjanjian antara Penggugat *d.R.* dengan Tergugat *d.R.*, berupa Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Wahana Kolam Renang Parung, tanggal 27 Juli 2021, , masih sah, mengikat dan berkekuatan hukum;
3. Bahwa Penggugat *d.R.* telah melakukan ikatan Hukum dengan Tergugat II *d.K.* dengan cara melakukan perjanjian, sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor : 34, tanggal 21 Februari 2023, yang dibuat dihadapan Karyawan Turut Tergugat *d.K.*;
4. Bahwa semula Penggugat *d.R.* , tidak mengetahui bahwa dalam tata cara pembuatan Akta Perjanjian, Para Pihak harus menghadap kepada Notaris, yang dalam perkara aquo yaitu Turut Tergugat *d.K.*;
5. Bahwa walaupun Akta Nomor : 34, tanggal 21 Februari 2023, dibuat dihadapan Karyawan Turut Tergugat *d.K.*, **maka** akibat hukumnya adalah kedudukan akta tersebut diatas menjadi setara dengan 'Perjanjian Dibawah Tangan', dengan demikian 'Perjanjian antara Penggugat *d.R.* dan Tergugat II *d.K.* masih tetap sah, mengikat dan berkekuatan hukum, sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf (l) jo. Pasal 16 ayat (8), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Halaman 11 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



6. Bahwa sebagai bentuk tanggung jawab dan itikad baik Penggugat *d.R.* terhadap Tergugat *d.R./Penggugat d.K.*, maka Penggugat *d.R.* akan tetap melaksanakan kewajiban Penggugat *d.R.* kepada Tergugat *d.R.* sebagaimana dalam perjanjian antara Penggugat *d.R.* dengan Tergugat *d.R.* yang termuat dalam Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Wahana Kolam Renang Parung, tanggal 27 Juli 2021;
7. Bahwa sebagai bentuk tanggung jawab dan itikad baik Penggugat *d.R.* terhadap Tergugat II *d.K.*, maka Penggugat *d.R.* akan mengembalikan uang yang diterima dari Tergugat *d.K.* sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah), yang pembayarannya dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - 7.1. Akan dibayarkan setiap tanggal.... Mulai Desember 2023 sampai dengan Januari 2024 Sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*)
 - 7.2. Pada tanggalFebruari 2024 akan dibayarkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*)Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Penggugat *d.R.* /Tergugat I *d.K.* memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Aquo, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :
 1. Menerima dan mengabulkan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat *d.R.* /Tergugat *d.K.*, untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah, mengikat dan berkekuatan hukum perjanjian antara Penggugat *d.R.* /Tergugat *d.K.* dengan Tergugat *d.R.* sebagaimana termuat dalam dalam Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Wahana Kolam Renang Parung, tanggal 27 Juli 2021;
 3. Menyatakan menurut hukum, Penggugat *d.R.* memiliki kewajiban kepada Tergugat *d.R.* yaitu harus melaksanakan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Wahana Kolam Renang Parung, tanggal 27 Juli 2021;
 4. Menyatakan Akta Nomor : 34, tanggal 21 Februari 2023, dibuat dihadapan Karyawan Turut Tergugat *d.K.*, setara dengan 'Perjanjian Dibawah Tangan';
 5. Menyatakan menurut hukum, Penggugat *d.R.* Harus mengembalikan uang yang diterima dari Tergugat *d.K.* sebesar sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah), yang pembayarannya dilakukan dengan cara sebagai berikut:

Halaman 12 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



5.1 Akan dibayarkan setiap tanggal.... Mulai Desember 2023 sampai dengan Januari 2024 Sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*)

5.2 Pada tanggalFebruari 2024 akan dibayarkan sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*)

6. Menyatakan Turut Tergugat d.K, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan aquo;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Aquo berpendapat lain, Penggugat d.R. /Tergugat d.K. memohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, **Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi** memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. PENGUGAT TIDAK BEWENANG MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

➤ Bahwa dalam gugatan a quo Penggugat mendalilkan sebagaimana dalam posita angka 1 (satu) yang pada pokoknya menyatakan :” Bahwa Pada tanggal 27 Juli 2021 antara PENGUGAT dan TERGUGAT I telah terikat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Wahana Kolam Renang Parung Tanggal 27 Juli 2021”;

Bahwa dalil tsb diatas adalah dalil yang sesat dan menyesatkan karena Perjanjian dibawah tangan sebagaimana Penggugat dalilkan adalah patut diduga perjanjian yang dibuat akal-akalan, dibuat dibawah tangan dibuat dan ditanda-tangani secara back date (tanggal mundur) yang mana kami akan melakukan lab forensic untuk memastikan kebenarannya.

➤ *Bahwa bukti nyata perjanjian tsb adalah adalah patut diduga perjanjian yang dibuat akal-akalan dapat dijelaskan dengan fakta hukum sbb:*

- Bahwa dapat dijelaskan kebenarannya bahwa Tergugat I sebenarnya adalah owners dan/atau pemilik atas Usaha/pengelolaan Wahana Alam Parung yang terdiri 6 Kolam Renang, 3 Villa, 10 Kamar Hotel, Play Ground, Taman Kelinci, Labirin, Mini Zoo, Kolam Pancing, Mini Soccer, Sepeda Gantung, Gazebo, Food Court yang berlokasi di Desa Guranteng, Kecamatan Pagerageung. Kabupaten Tasikmalaya
- Bahwa selanjutnya Tergugat I selaku pemilik atas Wahana Alam Parung tsb mengangkat Penggugat sebagai Direktur CV. Wahana Alam Parung

Halaman 13 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bertugas melakukan Pengelolaan Wahana Alam Parung, yang kemudian Penggugat untuk melaksanakan tugasnya tsb selanjutnya mengangkat Sdr. Sony Nurmansyah sebagai Manager Operator

- Bahwa oleh karena Tergugat I selaku pemilik dari Wahana Alam Parung tsb sehingga berhak untuk mengalihkan baik seluruhnya dan/atau Sebagian assetnya kepada pihak ketiga termasuk kepada Tergugat II dimana pada tanggal 15 Februari 2023 Antara Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan kesepakatan jual beli terhadap 3 (tiga) obyek kolam renang dan 1 (satu) villa yang berlokasi di Wahana Alam Parung dengan kesepakatan jual beli sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang selanjutnya setelah dilakukan pembayaran tsb ditindak lanjutilah oleh TERGUGAT I dan II dengan Perjanjian Kesepakatan sewa menyewa sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Nomor : 34, Tanggal 21-02-2023 tentang Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang dan Villa Wahana Alam Parung. Dimana berdasarkan pasal 1338 KUHPPedata, perjanjian no: 34 tsb secara sah mengikat dan sebagai undang-undang bagi pembuatnya yakni antara Tergugat I dengan Tergugat II dimana Penggugat tidak ada sangkut pautnya dengan perjanjian tsb dan Penggugat hanyalah sebagai pengelola yang ditugaskan oleh Tergugat I.
- Bahwa dalam gugatan a quo diketahui dalam posita pada angka 17 yang pada pokoknya menyatakan "PENGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk Menyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat Akta Notaris No.34, serta Salinan Turunan Akta Notaris No. 34 , tentang Perjanjian Sewa Menyewa 3 Kolam Renang dan 1 Villa Wahana Kolam Renang Parung antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT dan menyatakan cacat *formil* dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan Mengikat Akta Nomor : 34 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT" adalah dalil yang ambigu dan oleh karena Penggugat hanyalah sebagai Pengelola Wahana Alam Parung yang wajib tunduk terhadap kebijakan dan keputusan dari Tergugat I selaku owners dan/atau Pemiik Wahana Alam Parung dan mengingat Penggugat bukan pihak dalam Perjanjian sebagaimana dimaksud pada Akta Nomor : 34 maka demi hukum Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk membatalkan Perjanjian sebagaimana dimaksud pada Akta Nomor : 34 tsb.

Halaman 14 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm

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 berdasarkan dalil-dalil hukum tersebut diatas telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa PENGUGAT tidak berwenang mengajukan gugatan ini karena mengingat PENGUGAT bukan salah satu pihak dari Perjanjian sebagaimana dimaksud pada Akta Nomor : 34, hal ini membuktikan gugatan a quo cacat formil karena PENGUGAT tidak berwenang mengajukan gugatan a quo oleh karena itu demi hukum eksepsi dari TERGUGAT II sudah seharusnya dikabulkan dan selanjutnya menolak gugatan a quo seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*)

B. Gugatan Penggugat Prematur, Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

- Bahwa yang dimaksud dengan obscuur libel adalah surat gugatan tidak menjelaskan dasar hukum yang jelas (*recht ground*) atau disebut formulasi gugatan tidak jelas, tidak terang serta isinya gelap (*onduidelijk*) sehingga tidak memenuhi syarat formil, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv yang menyatakan : “pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde*);
- Gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena bentuk gugatan dari PENGUGAT tidak jelas apakah mengenai “Perbuatan Melawan Hukum atau mengenai sah tidaknya sebuah Perjanjian” karena sangat jelas dan terang dalam gugatannya PENGUGAT mempersoalkan “sah tidaknya sebuah Perjanjian sebagaimana Akta No. 34, hal ini dapat dilihat dalam gugatan a quo pada posita yakni angka 1 s/d angka 4, hal ini adalah merupakan ingkar janji karena obyeknya terkait perjanjian, kemudian PENGUGAT juga mempersoalkan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan a quo pada angka 5, sehingga gugatan demikian adalah gugatan dapat dikategorikan sebagai gugatan Prematur, kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*);
- Bahwa dalam aturan hukum acara perdata jelas sekali bahwa petitum harus didukung oleh posita didalam suatu gugatan, agar gugatan tersebut menjadi sinkron antara petitum dengan posita sehingga gugatan tersebut memenuhi syarat formil;
- Bahwa dengan demikian, gugatan a quo adalah prematur, kabur dan tidak jelas (*obscuur Libel*) dan mengandung cacat formil, karena bentuk gugatan PENGUGAT mencampuradukan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Perbuatan Ingkar Janji sehingga patutlah kiranya Majelis hakim menyatakan demi hukum eksepsi dari TERGUGAT II sudah seharusnya dikabulkan dan selanjutnya menolak gugatan a quo seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*)

Halaman 15 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



C. Posita Gugatan a Quo Mengandung Saling Pertentangan Karena Petitem Gugatan a quo Tidak Sejalan dengan Dalil Gugatan (Posita).

- Bahwa Posita Gugatan a quo didalamnya terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lain, sehingga menjadi dalil yang ambigu dan sumir tidak mempunyai landasan hukum yang jelas.
- Bahwa bukti nyata terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lain dalam posita dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalam gugatan a quo jika dicermatati secara seksama terdapat dua perjanjian sebagai obyek sengketa dalam perkara a quo yaitu: Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Wahana Kolam Renang Parung Tanggal 27 Juli 2021; dan Perjanjian Kesepakatan sewa menyewa sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Nomor : 34, Tanggal 21-02-2023 tentang hal-hal Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang dan Villa Wahana Alam Parung, hal ini dapat dilihat pada dalil Penggugat dalam positanya yakni pada angka 1 s/d 4
 - b. Bahwa dalam gugatan a quo Penggugat juga mendalilkan sebuah Perbuatan Melawan Hukum hal mana dapat dilihat pada dalil Penggugat dalam positanya yakni pada angka 5 s/d 10
 - c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas dan terbukti bahwa Posita Gugatan a quo Penggugat tidak jelas dan mengandung saling pertentangan, sehingga tidak mempunyai landasan hukum yang jelas, merujuk Putusan MA No.3097K/Sip/1983, dimana gugatan seperti ini tidak mempunyai dasar hukum karena antara dalil yang satu dengan dalil lain saling bertentangan;
- Bahwa bukti Petitem Gugatan a quo Tidak Sejalan dengan Dalil Gugatan (Posita). Adalah para Penggugat dalam Petitemnya pada angka 2 (dua) memohon agar “Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT”. Sementara obyek sengketa adalah terkait dua obyek Perjanjian yaitu: Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Wahana Kolam Renang Parung Tanggal 27 Juli 2021; dan Perjanjian Kesepakatan sewa menyewa sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Nomor : 34, Tanggal 21-02-2023 tentang hal-hal Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang dan Villa Wahana Alam Parung, hal ini dapat dilihat pada dalil Penggugat dalam positanya yakni pada angka 1 s/d 4
- Bahwa Mengenai gugatan yang dalil posita dan petitemnya tidak sesuai, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1075 K/Sip/1982, tanggal

Halaman 16 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



8 Desember 1982 menyatakan sebagai berikut: "Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut hukum acara perdata, antara petitum dengan posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti: bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: 'Gugatan tidak dapat diterima'".

- Bahwa berdasarkan dalil – dalil hukum tersebut diatas karena TERBUKTI Posita Gugatan a Quo Mengandung Saling Pertentangan Karena Petitum Gugatan a quo Tidak Sejalan dengan Dalil Gugatan (Posita) maka sudah sepatutnya demi hukum yang mulia majelis hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa TERGUGAT II membantah/menolak/menyangkal secara tegas seluruh dalil-dalil maupun alasan-alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dinyatakan atau diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II
- Bahwa TERGUGAT II membantah/menolak/menyangkal secara tegas seluruh dalil-dalil maupun alasan-alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya, dalam Posita (Pokok Perkara) pada angka 1 (satu) s.d angka 10 (sepuluh), kecuali yang secara tegas dinyatakan atau diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II, dengan dalil-dalil sebagai berikut:
 - a. Bahwa terkait Perjanjian sebagaimana Penggugat dalilkan dalam angka 2 (dua) hal. 2 dalam positanya, adalah dua hal yang berbeda karena perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah perjanjian Kerjasama pengelolaan 3 (tiga) kolam renang dan 1 villa di dalam kompleks dan/atau di lokasi Wahana Alam Parung setelah Tergugat II membeli 3 kolam renang dan 1 Villa tersebut dari Tergugat I yang mana Tergugat I adalah Pemilik (Owner) dari Wahana Alam Parung, sedangkan perjanjian yang katanya dibuat dibawah tangan sesuai posita Penggugat adalah perjanjian antara Penggugat (penerima kerja) dengan Tergugat 1 (pemberi kerja) yang tidak ada hubungannya dengan Tergugat II karena perjanjian antara Penggugat dengan

Halaman 17 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah 2 (dua) obyek yang berbeda.

- b. Bahwa keberatan Penggugat pada poin 3 (tiga) sangat aneh dan tidak berdasar karena perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II yang di tuangkan dalam dalam Akta Nomor : 34, Tanggal 21-02-2023 tentang Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang dan Villa Wahana Alam Parung, tertanggal 21 Februari 2023 adalah perjanjian yang sah yang tidak ada hubungannya dengan Penggugat (karyawan Wahana alam Parung)
- c. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas terhadap dalil Penggugat dalam pada angka 4 (empat) hal. 3 yang mengatakan shock dan berada dalam tekanan Ketika membuat surat pernyataan tertanggal 15 Agustus 2023 adalah hal yang dibuat buat dan telalu didramatisir karena uang setoran yang di minta oleh Tergugat II adalah berdasarkan laporan pemasukan pengelolaan wahana Alam parung pada bulan sebelumnya yang dibuat oleh Penggugat, sehingga wajar nilai setoran yang di minta oleh Tergugat II kepada Penggugat tersebut dan juga tidak ada tekanan atau intimidasi dari Tergugat II terhadap Penggugat mengingat Penggugat adalah orang yang cakap dan telah dewasa sehingga tindakannya adalah dapat dipikirkan bukan atas intimidasi dari pihak lain, sehingga dalil yang demikian patutlah ditolak karena hanya sebuah trik dan hanya halunisasi dari penggugat saja.
- d. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 5 (lima) hal 3 yang mengatakan perjanjian yang di tuangkan dalam dalam Akta Nomor : 34, Tanggal 21-02-2023 tentang Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang dan Villa Wahana Alam Parung, tertanggal 21 Februari 2023 adalah Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang ngawur dan tidak berdasar karena seperti yang dalil Tergugat II nyatakan di atas perjanjian Kerjasama pengelolaan 3 kolam renang dan 1 villa di dalam kompleks Wahana Alam Parung setelah Tergugat II membeli 3 kolam renang dan 1 Villa tersebut dari Tergugat I yang mana Tergugat I adalah Pemilik (Owner) dari Wahana Alam Parung, sedangkan perjanjian yang katanya dibuat dibawah tangan sesuai posita Penggugat adalah perjanjian antara Penggugat (penerima kerja) dengan Tergugat I (pemberi kerja) yang tidak ada hubungannya dengan Tergugat II karena perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah dua (2) obyek

Halaman 18 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm

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)



yang berbeda dan patut dipertanyakan keabsahan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I.

- e. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 6,7,8 dan 9 hal 3 dan 4 yang intinya mengatakan Akta Nomor : 34, Tanggal 21-02-2023 cacat formil karena di bacakan dan tandatangani di Bekasi serta tidak di hadapan Notaris (Turut Tergugat) adalah dalil yang ngawur dan tidak berdasarkan hukum karena sesuai pasal 16 ayat 7 undang undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang undang No. 30 tahun 2004 tentang Notaris yang berbunyi: *"Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris"*
- f. Bahwa Penggugat salah mengartikan Pasal 17 ayat 1a undang undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang undang No. 30 tahun 2004 tentang Notaris dimana Turut Tergugat tidak pernah meninggalkan wilayah jabatannya karena obyek dari perjanjian Nomor : 34, Tanggal 21-02-2023 ada di wilayah jabatan Notaris (Turut Tergugat)
- Bahwa Tergugat II membantah dan menolak dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya pada angka 11 (sebelas) s/d angka 19 (Sembilan belas) hal 4 dan 5 kecuali yang secara tegas dinyatakan atau diakui kebenarannya oleh Tergugat, dengan dalil-dali sebagai berikut:
 - a. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan dan tegaskan karena perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah perjanjian Kerjasama pengelolaan 3 kolam renang dan 1 villa di dalam kompleks Wahana Alam Parung setelah Tergugat II membeli 3 kolam renang dan 1 Villa tersebut dari Tergugat I yang mana Tergugat I adalah Pemilik (Owner) dari Wahana Alam Parung, sedangkan perjanjian yang katanya dibuat dibawah tangan sesuai posita Penggugat adalah perjanjian antara Penggugat (penerima kerja) dengan Tergugat I (pemberi kerja) yang tidak ada hubungannya dengan Tergugat II karena perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah dua (2) hal yang berbeda.
 - b. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas ganti kerugian yang di dalilkan oleh Penggugat karena justru Tergugat II lah yang mengalami kerugian

Halaman 19 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



akibat dari Penggugat tidak menyetor hasil dari pengelolaan Wahana Alam Parung

c. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dwangson yang di dalilkan oleh Penggugat karena justru Tergugat II lah yang mengalami kerugian akibat dari Penggugat tidak menyetor hasil dari pengelolaan Wahana Alam parung.

- Bahwa sudah sangat jelas Penggugat tidak beretikad baik dengan mengajukan gugatan hanya untuk membatalkan perjanjian secara sepihak serta melepaskan diri dari tanggung jawab dan kewajibannya.
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dan berdasarkan fakta-fakta dan peristiwa hukum yang terjadi terbukti dalil – dalil gugatan a quo adalah sumir dan keliru sehingga sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, menolak gugatan a quo untuk seluruhnya, atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima.

DALAM REKONVENSİ

Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan dan mohon dipertimbangkan kembali dalam Rekonvensi :

- Bahwa merujuk pasal 132 a ayat (1) HIR, selanjutnya Tergugat II Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi kemudian selanjutnya Tergugat II Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta Tergugat I menjadi Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi

Bahwa selanjutnya antara Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dapat disebut sebagai para Tergugat Rekonvensi.

- Bahwa dapat dijelaskan kebenarannya bahwa Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebenarnya adalah owners dan/atau pemilik atas Usaha/pengelolaan Wahana Alam Parung yang terdiri 6 Kolam Renang, 3 Villa, 10 Kamar Hotel, Play Ground, Taman Kelinci, Labirin, Mini Zoo, Kolam Pancing, Mini Soccer, Sepeda Gantung, Gazebo, Food Court yang berlokasi di Desa Guranteng, Kecamatan Pagerageung. Kabupaten Tasikmalaya, dimana alas hak kepemilikannya adalah Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Taufik) dimana nama Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Taufik) didalam SHM tsb hanya pinjam nama (Nominee) yang sebetulnya pemilik sebenarnya adalah Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (Aji Hidayat Suryawinata).

Halaman 20 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Bahwa selanjutnya Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku pemilik atas Wahana Alam Parung tsb mengangkat Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai Direktur CV. Wahana Alam Parung yang bertugas melakukan Pengelolaan Wahana Alam Parung, yang kemudian Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melaksanakan tugasnya tsb selanjutnya mengangkat Sdr. Sony Nurmansyah, SE sebagai Manager Operator Wahana Alam Parung

Bahwa dengan demikian antara Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dihubungkan dengan gugatan perkara No: 64/Pdt.G/2023/PN.TSM patut diduga adanya persengkongkolan jahat yang ingin menguasai tanpa hak atas obyek 3 (tiga) kolam renang dan 1 (satu) villa yang berada dalam lokasi Wahana Alam Parung milik sah dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sehingga beralasan demi hukum mengajukan gugatan rekonvensi ini.

- Bahwa perlu ditegaskan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah dilakukan jual beli secara sah atas obyek 3 (tiga) kolam renang dan 1 Villa yang berada dilokasi Wahana Alam Parung sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sesuai bukti pembayaran dengan cek berupa 4 (empat) cek BCA dengan No. CC 460353, CC460354, CC460355, dan CC460356,
- Bahwa oleh karena dari awal diketahui alas hak atas 3 (tiga) obyek kolam renang dan 1 (satu) villa juga atas nama Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Taufik) yang merupakan nominee saja maka penandatanganan Akta Jual Beli tsb dilakukan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (Aji Hidayat Suryawinata) dilengkapi dengan surat pernyataan dari Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Taufik) yang isinya menyatakan bahwa 3 (tiga) kolam renang dan 1 (satu) villa yang terletak di desa Guranteng dan berada dalam lokasi Wahana Alam Parung, dimana objek tersebut benar-benar milik Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (Aji Hidayat Suryawinata) dengan nomor SHM No. 00336, SHM. No. 00337, dan SHM. No. 00339 desa Guranteng tetapi didalam ketiga SHM tsb atas nama Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Taufik).
- Bahwa dengan demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvnsi adalah Pemilik sah atas sebidang tanah berikut didalamnya terdapat 3 (tiga) kolam renang serta sebuah vila di Wahana ALAM PARUNG yang beralamat di Kp. Parung, RT.001/RW. 003, Guranteng, Pager Agung Kabupaten Tasikmalaya

Halaman 21 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



sesuai sertifikat hak milik 00336/ Guranteng, SHM 00337/Guranteng dan SHM No. 00339/Guranteng dan berdasarkan Akta Jual Beli No.227/2023, Akta Jual Beli No.273/2023 dan Akta Jual Beli No.228/2023

- Bahwa diketahui bersama kedua belah pihak bersepakat telah melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang Dan Vila Wahana Alam Parung sebagaimana akta no. 34, tanggal 21 Februari 2023 oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Mulyadi Siradz, SH antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/Astin Sukmajaya (selaku Pemilik salah satu obyek Wisata Wahana Alam Parung berupa 3 kolam renang dan 1 villa) dengan Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Aji Hidayat Suryawinata (selaku Penyewa atas obyek 3 kolam renang dan 1 villa), dimana dalam pasal 1 menjelaskan “Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat untuk menentukan harga sewa atas 3 (tiga) bidang kolam renang dengan luas 765 (tujuh ratus enam puluh lima) dengan nomor sertifikat 00339/Desa Guranteng dan nomor sertifikat 00336/Desa Guranteng dan satu unit villa dengan luas 574 (lima ratus tujuh puluh empat) nomor sertifikat 00337/Desa Guranteng dengan nilai sewa Rp. 4.140.000.000 (empat milyar seratus empat puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 15-03-2023 (lima belas maret dua ribu dua puluh tiga) sampai dengan tanggal 15-02-2026 (lima belas February 2026 (lima belas februari dua ribu dua puluh enam))”
- Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang Dan Villa Wahana Alam Parung Sebagaimana Akta No. 34, Tanggal 21 Februari 2023 oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Mulyadi Siradz, SH antara Astin Sukmajaya (selaku Pemilik salah satu obyek Wisata Wahana Alam Parung, berupa 3 kolam renang dan 1 vila) dengan Aji Hidayat Suryawinata (selaku Penyewa 3 obyek kolam renang dan 1 vila di Wisata Wahana Alam Parung) sesuai pasal 3 ayat 1 yang berbunyi :
 - Pihak kedua berkewajiban untuk membayar uang sewa kepada Pihak Pertama terhitung dari sejak tanggal 15 Februari 2023 sampai dengan 15 Januari 2026 dengan total Rp. 4.140.000.000 (empat milyar seratus empat puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - ✓ Tanggal 15 Maret 2023 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 April 2023 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Mei 2023 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Juni 2023 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Juli 2023 sebesar Rp. 115.000.000

Halaman 22 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Tanggal 15 Agustus 2023 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 September 2023 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Oktober 2023 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Nopember 2023 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Desember 2023 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Januari 2024 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Februari 2024 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Maret 2024 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 April 2024 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Mei 2024 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Juni 2024 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Juli 2024 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Agustus 2024 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 September 2024 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Oktober 2024 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Nopember 2024 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Desember 2024 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Januari 2025 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Februari 2025 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Maret 2025 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 April 2025 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Mei 2025 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Juni 2025 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Juli 2025 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Agustus 2025 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 September 2025 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Oktober 2025 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Nopember 2025 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Desember 2025 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Januari 2026 sebesar Rp. 115.000.000
 - ✓ Tanggal 15 Februari 2026 sebesar Rp. 115.000.000
- Ayat 2 “Apabila Pihak Kedua ada kertambatan pembayaran maksimal 3 hari tidak memenuhi kewajiban, maka Pihak Kedua kena denda sebesar 2% dari angsuran perbulannya.”
 - Ayat 3 “Apabila Pihak Kedua dalam jangka waktu 2 bulan berturut turut tidak memenuhi kewajiban, maka Pihak Pertama berhak

Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil seluruh penjualan tiket masuk kolam renang dan villa wahana alam parung.”

- Ayat 4 “ Apabila Pihak Kedua selama 6 (enam) bulan berturut turut tidak memenuhi kewajiban maka Pihak Kedua akan menyerahkan seluruh asset yang ada dikolam renang dan villa wahana alam parung”.
- Bahwa sampai saat diketahui Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (Aji Hidayat Suryawinata) telah ingkar janji dan melanggar pasal dalam perjanjian sebagaimana telah dijelaskan pada angka 25 (dua lima) tersebut diatas dimana terhitung pada Bulan Mei 2023 s/d Bulan Nopember 2023 tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya dan telah diingatkan sebagaimana Surat Peringatan Terakhir No. 011/AS-SP/IX/2023 tanggal 08 September 2023 Jo Surat No.014/AS-SP/X/2023 tanggal 17 Oktober 2023 Jo. Surat No. 015/AS-SP/XI/2023 namun sampai saat ini yang bersangkutan tidak beritikad baik melaksanakannya.
- Bahwa merujuk Pasal 1243 KUH Perdata yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”, sehingga adalah tepat demi hukum yang mulia berkenan menghukum dan menyatakan para Tergugat Rekonvensi telah “ingkar janji”.*
- Bahwa berdasarkan fakta hukum tsb dan juga diakibatkan adanya Perkara No: 64/Pdt.G/2023/PN.TSM ini jelas mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah mengalami kerugian Materiil yang dapat ditaksir total kerugian materiil tsb yakni Sebesar Rp. 9.423.998.291.- (Sembilan milyar empat ratus dua puluh tiga juta Sembilan ratus Sembilan puluh delapan ribu dua ratus Sembilan puluh satu rupiah) yang harus dibayarkan secara tanggung renteng oleh para Tergugat Rekonvensi, masing masing sebesar Rp. 4.711.999.146,- (empat milyar tujuh ratus sebelas juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu seratus empat puluh enam rupiah),dengan perincian, sbb :
 - A. Pembayaran Sewa Periode Bulan Mei 2023 s/d Bulan Nopember 2023 + berikut denda keterlambatan 2 %, dengan total sebesar Rp.769.475.960, - (tujuh ratus enam puluh Sembilan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu Sembilan ratus enam puluh rupiah, dengan perincian sbb :

Halaman 24 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

N O	BULAN	JUMLAH UANG (POKOKSEWA)	DENDA 2%	TOTAL	KETERANGAN
1	Maret		Rp.2.300.000	Rp.2.300.000	Denda maret
2	April		Rp.2.300.000	Rp.2.300.000	Denda April
3	Mei	Rp.58.775.960	Rp.2.300.000	Rp.61.075.960	Pokok dan Denda
4	Juni	Rp.115.000.000	Rp.2.300.000	Rp.117.300.000	Pokok dan Denda
5	Juli	Rp.115.000.000	Rp.2.300.000	Rp.117.300.000	Pokok dan Denda
6	Agustus	Rp.115.000.000	Rp.2.300.000	Rp.117.300.000	Pokok dan Denda
7	September	Rp.115.000.000	Rp.2.300.000	Rp.117.300.000	Pokok dan Denda
8	Oktober	Rp.115.000.000	Rp.2.300.000	Rp.117.300.000	Pokok dan Denda
9	Nopember	Rp.115.000.000	Rp.2.300.000	Rp.117.300.000	Pokok dan Denda
				Rp.769.475.960	

- B. Pergantian pengambil-alihan biaya tiket selama periode Bulan Mei 2023 s/d Bulan Nopember 2023 (7 bulan) dengan total sebesar Rp. 8.654.522.331,- (delapan milyar enam ratus lima puluh empat juta lima ratus dua puluh dua ribu tiga ratus tiga puluh satu rupiah), dengan perincian sbb :

Berdasarkan Laporan Perhitungan Hasil Penjualan Tiket Berdasarkan Laba Bersih dari para Tergugat Rekonvensi:

- a. Laba bersih Nopember 2022 Rp. 743.012.500
- b. Laba bersih Desember 2022 Rp. 1.423.510.000
- c. Laba bersih Januari 2022 Rp. 1.542.558.000

Total Rp. 3.709.081.000/3 = Rp. 1.236.360.333,

Sehingga rata rata laba bersih per bulannya sebesar Rp. 1.236.360.333,- (satu milyar dua ratus tiga puluh enam juta tiga ratus enam puluh ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah).

Sehingga yang harus dibayarkan adalah Rp. 1.236.360.333,- x 7 bulan : Rp. 8.654.522.331,- (delapan milyar enam ratus lima puluh empat juta lima ratus dua puluh dua ribu tiga ratus tiga puluh satu rupiah)

- Bahwa dengan adanya dugaan persesongkolan jahat yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonvensi mengakibatkan kerugian Immaterial terhadap diri

Halaman 25 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang berakibat pada gangguan ekonomis, fisik yang tidak terduga namun dapat ditaksir kerugian Immaterial tsb adalah sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara tanggung renteng kepada para Tergugat Rekonvensi yakni masing masing sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan perincian sbb:

- Untuk Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan
 - Untuk Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
- Bahwa oleh karena para TERGUGAT Rekonvensi atau siapa saja yg memperoleh hak dari padanya sampai saat ini masih melakukan aktifitas diatas obyek sengketa a quo dengan cara menguasai dan atau menempati dengan melakukan Pengelolaan atas Obyek 3 (tiga) kolam Renang dan 1 Villa di Wahana Alam Parung, maka sangat beralasan hukum Pengadilan Negeri Tasikmalaya agar segera memerintahkan para TERGUGAT Rekonvensi atau siapa saja yg memperoleh hak daripadanya, untuk segera mengosongkan secara suka rela dan menyerahkan secara sukarela atas Obyek 3 (tiga) kolam Renang dan 1 Villa di Wahana Alam Parung, milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai berikut ;
- 3 (tiga) kolam renang dan 1 (satu) vila di Wahana ALAM PARUNG yang beralamat di Kp. Parung, RT.001/RW. 003, Guranteng, Pager Agung Kabupaten Tasikmalaya sesuai sertifikat hak milik 00336/Guranteng, SHM 00337/Guranteng dan SHM No. 00339/Guranteng dan berdasarkan Akta Jual Beli No.227/2023, Akta Jual Beli No.273/2023 dan Akta Jual Beli No.228/2023
- Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah agung No. 1051 K/Pdt/2014 Tanggal 12 Nopember 2014, Jo Putusan Mahkamah Agung No. 580 PK/Pdt/2015, Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 28 k/Pdt/2016 tanggal 17 Nopember 2016 yang pada pokoknya bahwa pembatalan perjanjian secara sepihak bertentangan dengan pasal 1338 KUH perdata yaitu perjanjian tidak dapat di Tarik Kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)
- Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara a quo untuk menetapkan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari yang harus

Halaman 26 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm

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)



dibayar oleh para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

- Bahwa karena gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi didasarkan pada bukti surat Autentik yang tidak dibantah kebenarannya oleh para Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan untuk melaksanakan prinsip Peradilan Sederhana, Cepat dan Biaya ringan, para Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya Cq: Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi telah Ingkar Janji
3. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayarkan atas kerugian Materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II konvensi yakni dengan total Sebesar Rp. 9.423.998.291.- (Sembilan milyar empat ratus dua puluh tiga juta Sembilan ratus Sembilan puluh delapan ribu dua ratus Sembilan puluh satu rupiah) yang harus dibayarkan secara tanggung renteng oleh para Tergugat Rekonvensi, masing masing sebesar Rp. 4.711.999.146,- (empat milyar tujuh ratus sebelas juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu seratus empat puluh enam rupiah), dengan perincian, sbb :
 - A. Pembayaran Sewa Periode Bulan Mei 2023 s/d Bulan Nopember 2023 + berikut denda keterlambatan 2 %, dengan total sebesar Rp.769.475.960, - (tujuh ratus enam puluh Sembilan juta empat ratus tujuh puluh lima ribu Sembilan ratus enam puluh rupiah, dengan perincian sbb :

Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



NO	BULAN	JUMLAH UANG (POKOKSEWA)	DENDA 2%	TOTAL	KETERANG AN
1	Maret		Rp.2.300.000	Rp.2.300.000	Denda maret
2	April		Rp.2.300.000	Rp.2.300.000	Denda April
3	Mei	Rp.58.775.960	Rp.2.300.000	Rp.61.075.960	Pokok dan Denda
4	Juni	Rp.115.000.000	Rp.2.300.000	Rp.117.300.000	Pokok dan Denda
5	Juli	Rp.115.000.000	Rp.2.300.000	Rp.117.300.000	Pokok dan Denda
6	Agustus	Rp.115.000.000	Rp.2.300.000	Rp.117.300.000	Pokok dan Denda
7	September	Rp.115.000.000	Rp.2.300.000	Rp.117.300.000	Pokok dan Denda
8	Oktober	Rp.115.000.000	Rp.2.300.000	Rp.117.300.000	Pokok dan Denda
9	November	Rp.115.000.000	Rp.2.300.000	Rp.117.300.000	Pokok dan Denda
				Rp.769.475.960	

- B. Pergantian pengambil-alihan biaya tiket selama periode Bulan Mei 2023 s/d Bulan November 2023 (7 bulan) dengan total sebesar Rp. 8.654.522.331,- (delapan milyar enam ratus lima puluh empat juta lima ratus dua puluh dua ribu tiga ratus tiga puluh satu rupiah), dengan perincian sbb :

Berdasarkan Laporan Perhitungan Hasil Penjualan Tiket Berdasarkan Laba Bersih dari para Tergugat Rekonvensi:

- Labas bersih November 2022 Rp. 743.012.500
- Labas bersih Desember 2022 Rp. 1.423.510.000
- Labas bersih Januari 2022 Rp. 1.542.558.000

Total Rp. 3.709.081.000/3 = Rp. 1.236.360.333,

Sehingga rata rata labas bersih per bulannya sebesar Rp. 1.236.360.333,- (satu milyar dua ratus tiga puluh enam juta tiga ratus enam puluh ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah).

Sehingga yang harus dibayarkan adalah Rp. 1.236.360.333,- x 7 bulan : Rp. 8.654.522.331,- (delapan milyar enam ratus lima puluh empat juta lima ratus dua puluh dua ribu tiga ratus tiga puluh satu rupiah)

- Menghukum para Tergugat Rekonvensi atas kerugian Immaterial sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara tanggung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

renteng kepada Penggugat Rekonvensi yakni masing masing sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan perincian sbb:

- Untuk Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan
- Untuk Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

5. Menghukum dan memerintahkan para TERGUGAT Rekonvensi atau siapa saja yg memperoleh hak daripadanya, untuk segera mengosongkan secara suka rela dan menyerahkan secara sukarela atas Obyek 3 (tiga) kolam Renang dan 1 Villa di Wahana Alam Parung, milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai berikut ;

- 3 (tiga) kolam renang dan 1 (satu) vila di Wahana ALAM PARUNG yang beralamat di Kp. Parung, RT.001/RW. 003, Guranteng, Pager Agung Kabupaten Tasikmalaya sesuai sertifikat hak milik 00336/ Guranteng, SHM 00337/Guranteng dan SHM No. 00339/Guranteng dan berdasarkan Akta Jual Beli No.227/2023, Akta Jual Beli No.273/2023 dan Akta Jual Beli No.228/2023

6. Menghukum para TERGUGAT Rekonvensi dan/atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar oleh para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bijvooraad Verklaard*) walaupun ada bantahan , perlawanan (*Verzet*), banding dan kasasi ;

8. Menghukum para TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim yang mengadili berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo et Bono*)

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

I. Eksepsi

• Gugatan Obscuur Libel

1. Bahwa Penggugat dalam perihal gugatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), begitu juga dalam angka 5, 7, 12, 13, 15, 16, 17 bagian Posita dan angka 2 bagian Petitum, namun secara implisit Penggugat membuat dasar gugatan pada peristiwa cedera janji

Halaman 29 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(wanprestasi) tegasnya pada angka 10 dan angka 14 bagian posita serta angka 6 huruf A bagian petitum, tegasnya peristiwa cedera janji (wanprestasi) mana karena Tergugat I tidak membayarkan keuntungan kepada Penggugat, sehingga karena itu Penggugat meminta pembayaran ganti rugi;

2. Bahwa keberatan Penggugat didasarkan pada adanya ikatan perjanjian antara Penggugat dengan tergugat I, sehingga dalam angka 4 (empat) bagian petitum meminta agar adanya pengesahan satu perjanjian, hal ini menunjukkan dengan tidak dipenuhinya perjanjian incasu, sehingga harus dimaknai sebagai peristiwa cedera janji (wanprestasi);

3. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata wanprestasi dinyatakan sebagai berikut:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

4. Bahwa menurut Salim H.S, dalam bukunya Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW) terbitan Kompas, Jakarta tahun 2008, hal 180 menegaskan bahwa:

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur;

5. Bahwa menurut R. Subekti, dalam bukunya Hukum Perjanjian, terbitan Intermasa, Jakarta tahun 2005 hal. 50, menegaskan bahwa bentuk dari wanprestasi adalah:

- Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan;
- Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan

6. Bahwa suatu gugatan harus memiliki dasar hukum (Rechtelijke grond) dan dasar fakta (Fetelijke Grond) yang tegas dan jelas untuk menentukan hubungan hukum dan peristiwa hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, sehingga dengan adanya penggabungan dua peristiwa hukum

Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



dalam satu gugatan akan membuat gugatan menjadi kabur dan tidak sesuai dengan tata tertib beracara;

7. Bahwa karena antara Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan ingkar janji (Wanprestasi) adalah peristiwa hukum yang berbeda, maka tidaklah dapat dibenarkan menggabungkan 2 (dua) peristiwa hukum dalam satu gugatan, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi, bahwa:

Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

(Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001);

8. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta berpendapat bahwa:

Surat gugatan tidak terang isinya atau gelap (onduidelijk) atau formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus jelas dan terang (duidelijk), dengan memedomani pasal 8 Rv sebagai rujukan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara).

Catatan :

Dalam formulasi surat gugatan harus memuat identitas yang lengkap dan pokok gugatan yang jelas serta tertentu (kualifikasi gugatan apakah Perbuatan Melawan Hukum/onrechtmatige daad atau ingkar janji/Wanprestasi)

9. Bahwa berdasarkan uraian diatas, telah secara nyata Penggugat telah menggabungkan dua peristiwa hukum yakni Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan ingkar janji (wanprestasi), sehingga cukup beralasan jika gugatan dinyatakan tidak jelas dan cacat formil (obscuure libel) oleh karenanya cukup beralasan hukum jika gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

• **Penggugat Tidak Mempunyai Legitima Persona Standi in Judicio Terhadap Akta 34 Tanggal 21 Februari 2023**

10. Bahwa yang menjadi pokok gugatan dalam perkara aquo adalah akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 antara Tergugat I dan Tergugat II tidak terdapat pihak lain yang termuat dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023;

Halaman 31 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



11. Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II yang terikat dalam akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 telah sesuai dan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara baik secara subjektif para pihak (i.c Tergugat I dan Tergugat II) merupakan pihak-pihak yang memiliki kecakapan bertindak (handelingson bekwaamheid) dan kewenangan bertindak (handelingson bevoegdheid) maupun secara objektif, oleh karenanya melekat pada para pihak asas consensualism;
12. Bahwa karena perjanjian ini merupakan perjanjian yang melekat padanya asas consensualism maka secara limitatif tidak berlaku padanya prinsip erga omnes, karenanya tidak mengikat pihak lain selain dalam pihak sebagaimana dimaksud dalam akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023;
13. Bahwa Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023, sehingga Penggugat tidak terikat dengan perjanjian akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023, dan karenanya secara hukum Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum terhadap akta nomor akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023, jika pun benar Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I (quod non), maka tidak serta merta Penggugat mempunyai hubungan hukum terhadap akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023, maka secara hukum Penggugat tidak mempunyai legitima persona standi in judicio terhadap akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023, oleh karenanya cukup beralasan hukum jika gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

II. Pokok Perkara

A. Tentang Kedudukan Turut Tergugat dalam Pembuatan Akta Nomor 34 Tanggal 21 Februari 2023

14. Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara aquo adalah Akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 antara Tergugat I dan Tergugat II, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;
15. Bahwa Penggugat tidak memahami maksud dari Pasal 1 angka 7 Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengenai akta relaas atau akta pejabat dan akta partij atau akta para pihak, bahwa nyata-nyata objek gugatan sebagaimana disebutkan dalam angka 16 diatas dan seterusnya sepanjang mengenai akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 pada gugatan penggugat diatas merupakan (akta partij), dimana peran Turut Tergugat hanya menuangkan keinginan para pihak (i.c. Tergugat I dan

Halaman 32 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Tergugat II) yang dibuat di hadapan Turut Tergugat bukan dibuat oleh Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat hanya memformalkan keinginan para pihak, isinya adalah kehendak para pihak (in casu Para Pihak dalam akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023) bukan kehendak Turut Tergugat;

16. Bahwa menurut pendapat Herry Susanto, Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak, Cet. I terbitan UII Press, Yogyakarta, tahun 2010), hal. 132, menerangkan Perbedaan dari akta pejabat (relaas) dengan akta pihak (partij) dapat dijabarkan sebagai berikut, yaitu:

Aspek	Akta Relaas	Akta Partij
Definisi	merupakan akta Notaris yang hanya memuat apa yang dialami, didengar dan disaksikan oleh Notaris sebagai pejabat umum;	memuat apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh pihak-pihak yang menghadap pada Notaris;
Pembuatan	Akta relaas dibuat oleh pejabat;	Akta partij (para pihak) dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat, atau para pihak meminta bantuan pejabat untuk memformulasikan keinginan para pihak tersebut ke dalam sebuah akta;
Isi	berisi keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri;	berisi keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri;
Kebenaran	tidak dapat diganggu gugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu;	dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut;
Tanggung Jawab Terhadap Isi Akta	Tanggung Jawab pembuat, yakni Notaris/PPAT;	Tanggung Jawab Para Pihak yang meminta isi akta dituangkan/diformalkan dalam suatu akta;

17. Bahwa jika pun benar (quod non) terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka tidak serta merta Penggugat dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyangkakan bahwa Turut Tergugat sebagai notaris yang membuat akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena notaris dalam membuat akta partij (i.c akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023) tidak mempunyai kewajiban melakukan verifikasi materiil, dan karenanya atas akta yang dibuat di hadapan Turut Tergugat adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi yang menegaskan bahwa:

Judex facti dalam amar putusannya membatalkan "akta notaris" hal ini adalah tidak dapat dibenarkan, karena Pejabat Notaris fungsinya hanya mencatat (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiel apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh Penghadap Notaris tersebut. (Putusan Mahkamah Agung RI No 702K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973)

18. Bahwa karena akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 merupakan akta partij, maka dalil keberatan Penggugat sepanjang tuntutan tanggung jawab kepada Turut Tergugat atas akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 adalah tidak mempunyai dasar hukum, dan karenanya haruslah ditolak;

B. Perihal Berhadapan Para Pihak dan Membacakan Isi Akta

19. Bahwa terhadap norma yang terkandung dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris terkait membacakan dan berhadapan para pihak, jika dilihat dari memorie van toelichting, sebagaimana termuat dalam konsiderans Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, maka dapat dilihat sebagai berikut:

- 19.1. Bahwa perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak dalam akta notaris (i.c. Tergugat I dan Tergugat II), sehingga dituangkan dalam sebuah akta atau perjanjian dalam bentuk tertulis, artinya bahwa sepanjang para pihak dalam perjanjian tidak keberatan dengan tidak dibacakan dan tidak berhadapan maka pihak diluar perjanjian/ akta tidak dapat mengintervensi keabsahan perjanjian tersebut sepanjang persoalan tidak berhadapan dan tidak dibacakannya isi akta tersebut;
- 19.2. Bahwa landasan filosofis-sosiologis dari kewajiban berhadapan adalah untuk memastikan kebenaran formil dan verifikasi formil

Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



pada bagian komparisi/comparant dalam akta, tentang persesuaian data dengan subjek hukum yang ada, artinya bahwa sepanjang para pihak pada bagian komparisi (i.c. Tergugat I dan Tergugat II) benar dan sesuai dengan pihak yang menandatangani serta tidak keberatan dan membenarkan tandatangan serta isi akta tersebut, maka secara formil akta tersebut (i.c. akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023) adalah sah secara hukum, sehingga karenanya pihak lain diluar akta tidak dapat menilai keabsahan akta para pihak secara formil;

- 19.3. Bahwa menurut pendapat Habib Adjie dalam bukunya Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, PT. Refika Aditama, Bandung, Cet. Keempat 2017, hal 81 menyatakan bahwa:

“Melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1), yaitu tidak membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi... dimaknai bahwa penandatanganan para pihak, saksi dan notaris merupakan satu kewajiban, khusus untuk para pihak yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya karena cacat fisik tangannya atau tidak dapat membaca-menulis”

- 19.4. Bahwa para pihak dalam akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 (i.c Tergugat I dan Tergugat II) adalah orang yang memiliki kecakapan bertindak (handeligion bekwaamheid) dan kewenangan bertindak (handeligion bevogdheid), tidak cacat dan mampu melakukan baca-tulis maka kewajiban membacakan oleh Turut Tergugat sebagai pembuat akta dan kewajiban berhadapan tidak berlaku secara atributif, mengingat:

19.4.1. Akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 adalah akta partij (akta para pihak) yang dituangkan oleh Turut Tergugat dalam bentuk akta, sehingga tanpa dibacakan pun Para Pihak telah mengetahui isi akta tersebut;

19.4.2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai orang yang memiliki kecakapan bertindak (handeligion bekwaamheid) dan kewenangan bertindak (handeligion bevogdheid) untuk membuat perjanjian, sehingga, kewajiban berhadapan menjadi tidak melekat secara atributif;

20. Bahwa karenanya dalil Penggugat sepanjang persoalan tidak dibacakan dan tidak berhadapan Tergugat I dan Tergugat II dengan Turut Tergugat

Halaman 35 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



dalam pembuatan akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023, secara hukum haruslah ditolak;

C. Tentang Penandatanganan Diluar Wilayah Kerja Turut Tergugat

21. Bahwa Turut Tergugat sebagai Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Tasikmalaya (Provinsi Jawa barat) dan memiliki wilayah kerja karena jabatannya pada Provinsi Jawa Barat, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menegaskan bahwa:
Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.
22. Bahwa yang menjadi keberatan Penggugat pada angka 6 dan angka 9 bagian positanya, karena penandatanganan akta dilakukan pada tempat domisili Tergugat II yaitu di Kota Bekasi (provinsi Jawa Barat);
23. Bahwa antara Kabupaten Tasikmalaya (kedudukan Turut Tergugat) dan kota Bekasi (domisili Tergugat II) berada pada satu provinsi yaitu provinsi Jawa Barat, sehingga penandatanganan akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 berada pada satu wilayah provinsi tempat kedudukan Turut Tergugat, sehingga dengan memedomani ketentuan pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, maka Turut Tergugat tidak melanggar ketentuan pasal 17 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang dituduhkan Penggugat dalam angka 9 bagian posita;
24. Bahwa dalil Penggugat sepanjang tuduhan bahwa Turut Tergugat menjalankan jabatannya diluar wilayah jabatannya secara hukum tidak mendasar, karenanya secara hukum dalil Penggugat yang demikian haruslah ditolak;

D. Tentang Perbuatan Melawan Hukum oleh Turut Tergugat

25. Bahwa Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum oleh Turut Tergugat karena Turut Tergugat tidak membacakan, tidak

Halaman 36 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



berhadapan dan Turut Tergugat menjalankan jabatannya diluar wilayah jabatannya, yang telah cukup dibantah secara tegas pada bagian Pokok Perkara huruf B dan Huruf C diatas;

26. Bahwa Penggugat dalam angka 11 bagian positanya menguraikan unsur perbuatan melawan hukum yakni harus adanya perbuatan, perbuatan itu melawan hukum, adanya kerugian, adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian dan ada kesalahan, maka dapat Turut Tergugat tanggap sebagai berikut:

26.1. Adanya perbuatan;

Jika pun dengan mengikuti alur berpikir Penggugat bahwa perbuatan Turut Tergugat adalah dengan membuat akta partij tegasnya akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023

26.2. Perbuatan itu melawan hukum

Bahwa perbuatan Turut Tergugat dengan menuangkan keinginan Tergugat I dan Tergugat II pada akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 telah sesuai dengan kewenangannya yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, terhadap tuduhan perbuatan melawan hukum karena tidak dibacakan dan tidak di hadapan telah Turut Tergugat uraikan pada bagian Pokok Perkara huruf B, dan sepanjang tuduhan Penggugat tentang Turut Tergugat menjalankan jabatannya diluar wilayah jabatan Turut Tergugat, telah Turut tergugat bantah secara tegas pada bagian pokok perkara huruf C, sehingga tidak terdapat bukti bahwa Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

26.3. Adanya kerugian

Bahwa kerugian Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 14 bagian posita dan angka 6 bagian petitum, bukanlah kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Turut Tergugat, melainkan kerugian karena ingkar janjinya (wanprestasi) Tergugat I, jika pun benar ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I (quod non);

26.4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian

Bahwa dalam doktrin hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, haruslah hubungan sebab akibat

Halaman 37 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



secara faktual (causation in fact) bukan penyebab kira-kira (proximate cause), dimana nyata-nyata kerugian Penggugat bukan karena perbuatan Turut Tergugat, melainkan perbuatan Tergugat I (quod non), sehingga karenanya tidak terdapat hubungan sebab-akibat yang tegas antara Perbuatan Turut Tergugat dengan kerugian Penggugat;

26.5. Ada kesalahan

Bahwa nyata-nyata tidak ada kesalahan Turut Tergugat, karena Turut Tergugat telah menjalankan tugas dan fungsi ya sebagai Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;

27. Bahwa karena tidak terpenuhinya secara kumulatif unsur-unsur yang termuat dalam batasan pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum, maka dalil Penggugat sepanjang tuduhan Perbuatan Melawan Hukum oleh Turut tergugat secara hukum haruslah dinyatakan ditolak;

E. Tentang Tuntutan Ganti Rugi Materiil dan Immateriil

28. Bahwa Penggugat menuntut secara tanggung renteng yang menurut penghitungan sepihak menjadi kerugiannya, padahal nyata-nyata Turut Tergugat telah menjalankan tugas dan kewenangannya sesuai undang-undang yang berlaku;

29. Bahwa kerugian materiil Penggugat hanya didasarkan pada angka yang dikira-kira buka kerugian faktual, hal ini secara tegas diakui Penggugat dengan frasa "fluktuatif" pada angka 14 huruf A bagian positifnya, sehingga kerugian Penggugat yang dimohonkan adalah kira-kira sebagai potensial profit yang belum pasti;

30. Bahwa untuk menuntut kerugian dalam satu gugatan haruslah secara pasti kerugian tersebut dapat diukur, dalam konteks Perbuatan Melawan Hukum, maka harus muncul besaran kerugian sebagai akibat dari adanya suatu peristiwa melanggar hukum oleh Turut Tergugat, sementara Penggugat tidak menjelaskan secara rigid hubungan kausalitas antara kerugian Penggugat dengan perbuatan Turut Tergugat, Penggugat hanya menjabarkan kerugian dirinya akibat perbuatan Tergugat I, sehingga tuntutan ganti rugi kepada Turut Tergugat adalah tidak memiliki alasan yang tegas dan jelas, sehingga gugatan materiil secara tanggung renteng kepada Turut Tergugat sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) secara hukum haruslah ditolak;

Halaman 38 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



31. Bahwa Penggugat meminta penggantian imaterial Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang tidak didasarkan pada satu landasan yang kuat dan relevan dengan kerugian imaterial tersebut, Penggugat hanya menyebutkan shock/kaget, sehingga ukurannya menjadi abstrak dan tidak jelas untuk diukur dan dikualifikasikan sebagai kerugian imaterial, karenanya gugatan imaterial Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tidak mendasar dan secara hukum haruslah ditolak;

32. Bahwa tuntutan ganti rugi harus didasarkan pada hubungan faktual yang dapat dibuktikan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi yang menegaskan bahwa:

Penggugat mengajukan gugatan perdata yang menuntut agar Tergugat dihukum membayar ganti kerugian kepada Penggugat. Dalam persidangan Pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara perinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat. Karena tidak berhasil membuktikannya, maka Hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut.

(Putusan Mahkamah Agung RI No 598K/Sip/1971, tgl 18 Desember 1971)

F. Tentang Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom)

33. Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat meminta untuk membayar kerugian materiil dan imaterial Rp. 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah);

34. Bahwa menurut yurisprudensi menegaskan tentang uang paksa (dwangsom), yang secara tegas menyatakan bahwa :

Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang (Putusan Mahkamah Agung R.I no. 791/K/Sip/1972 tgl. 26 Februari 1973)

35. Bahwa karenanya tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) disertai pula dengan tuntutan untuk membayar ganti rugi, hal ini bertentangan dengan norma yang tercantum dalam (Putusan Mahkamah Agung R.I nomor 791/K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973), karenanya tuntutan Para Penggugat sepanjang mengenai pembayaran uang paksa (dwangsom) dan secara hukum haruslah ditolak;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara a quo untuk memutuskan sebagai berikut:

Primair

DALAM EKSEPSI

Halaman 39 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet-ontvankelijk verklaring);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak terbukti secara hukum, karenanya secara hukum gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak;
2. Membebaskan biaya sesuai hukum;

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex acquo et bono)

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut pihak Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis melalui *e-court* pada tanggal 6 Desember 2023 begitu juga dengan pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya secara tertulis melalui *e-court* tertanggal 18 Desember 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3206381210760002 atas nama Taufik, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Wahana Alam Parung Antara H.Aji Hidayat dengan Taufik tertanggal 21 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Perjanjian sewa menyewa kolam renang dan Villa Wahana Alam Parung, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat pernyataan I. Bapak Taufik, Jabatan Direktur CV.Wahana Alam Parung, II. Bapak Rahmat Ainal Yaqin, Jabatan Komisaris CV.Wahana Alam Parung, III. Bapak Sony Nurmansyah Jabatan Penanggung jawab I Wahana Alam Parung, IV. Egy Hidayat Jabatan Penanggung jawab II Wahana Alam Parung tertanggal 15 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P.4;
5. Fotokopi Salinan Akta Nomor 3 Perseroan Komanditer "CV.Wahana Alam Parung " tanggal 5 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Rekap Transfer CV.Wahana Alam Parung kepada H.Aji Hidayat Suryawinata Periode Januari 2023 s/d Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi informasi transfer dari rekening Wahana Alam Parung CV ke Rekening tujuan atas nama H.Aji Hidayat Suryawinata sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), disebut sebagai bukti P.7;

Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi informasi transfer dari rekeing Wahana Alam Parung CV ke Reking tujuan atas nama H.Aji Hidayat Suryawinata sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), disebut sebagai bukti P.8;
9. Fotokopi informasi transfer dari rekeing Wahana Alam Parung CV ke Reking tujuan atas nama H.Aji Hidayat Suryawinata sebesar Rp.23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah), disebut sebagai bukti P.9;
10. Fotokopi informasi transfer dari rekeing Wahana Alam Parung CV ke Reking tujuan atas nama H.Aji Hidayat Suryawinata sebesar Rp.20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah), disebut sebagai bukti P.10;
11. Fotokopi informasi transfer dari rekeing Wahana Alam Parung CV ke Reking tujuan atas nama H.Aji Hidayat Suryawinata sebesar Rp.16.000.000,00 (Enam belas juta rupiah), disebut sebagai bukti P.11;

Bukti surat P-1 sampai dengan P-11 telah diberi materai secukupnya dan telah dilegalisir serta telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-3, P-4, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) saksi, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. DODI KOMARUDIN;

- Bahwa saksi sebagai Sekdes Desa Guranteng Kec.Pageurageung Kab.Tasikmalaya sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi tahu Pemilik dari Wahana Alam Parung yaitu H.Aji Hidayat sedangkan pengelola/Managment yaitu H.Taufik;
- Bahwa Di Wahana Alam parung tersebut ada beberapa wahana yaitu tempat bermain anak, kolang renang dan tempat berjualan;
- Bahwa Yang saksi tahu H.Aji Hidayat adalah pemilik tunggal dari Wahana Alam Parung;
- Bahwa tidak ada permasalahan sebelum perkara ini dan ke Desa juga tidak ada laporan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang perjanjian di Wahana Alam parung;
- Bahwa Saksi mengetahui hanya namanya saja dikarenakan saksi belum pernah bertemu dengan H.Aji Hidayat, sedangkan untuk pengurusan ke Desanya Pak H.Taufik dan di legalitasnya H.taufik;
- Bahwa Wahana Alam Parung itu sekarang berbentuk CV;
- Bahwa Pak H.Taufik di Cv tersebut sebagai Manager, dimana saksi sempat mengobrol dengan H.Taufik, ia bertanggung jawab kepada H.Aji Hidayat;

Halaman 41 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang perjanjian tanggal 21 Februari 2023 yang ditanda tangani oleh H.Aji Hidayat dan Pak Taufik;
- Bahwa Saksi dihadirkan disini sebagai penerima manfaat, saksi menyewa kios diarea Wahana Alam Parung berjualan makanan kepada Pak Taufik;
- Bahwa saksi sewa perbulannya awalnya Rp.600.000,- (enam ratus ribu rupiah) per bulan dan sekarang ini sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) disana yang sejajar dengan saksi ada enam kios semuanya bayar sewa ke H.Taufik, pembayarannya kadang ada yang datang juga menagih;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Wahana Alam Parung tersebut dijual sebagian kepada pihak ketiga;
- Bahwa Awalnya Wahana Alam Parung itu hanya pemancingan saja tahun 2010 kalau mulai diresmikannya sebagai wisata saksi tidak tahu;

2. EDI HERMAWAN;

- Bahwa saksi mengetahui Pemilik dari Wahana Alam Parung yaitu H.Aji Hidayat sedangkan pengelola/Managment yaitu Taufik;
- Bahwa Pengelola dari Wahana Alam Parung, hanya pak Taufik saja tidak ada orang lain;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan H.Aji Hidayat selewat , saksi belum sempat ngobrol;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait permasalahan yang terjadi Wahana Alam Parung sebelum persidangan ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat- surat lahan dan sertifikat Wahana Alam Parung Tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal di sekitar Wahana tetapi beda RT satu RW;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Wahana Alam Parung beroperasi;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk memperkuat pembuktiannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang Dan Villa Wahana Alam Parung tanggal 21 Februari 2023 Nomor (copy dari copy) selanjutnya diberi tanda T1-1;

Fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokan Fotokopi dari Fotokopi;

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat tersebut di atas, pihak Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk memperkuat pembuktiannya telah mengajukan bukti surat berupa :

Halaman 42 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama ASTIN SUKMAJAYA, disebut sebagai bukti T.2-1;
2. Fotokopi Laporan keuangan Wahana Alam Parung dari bulan Nopember 2022 sampai dengan Januari 2023, disebut sebagai bukti T.2-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Penggugat Taufik bahwa 3 kolam renang dan 1 (satu) vila di Desa Guranteng tertanggal dibuat di Tasikmaaya Februari 2023, disebut sebagai bukti T.2-4;
4. Fotokopi Surat Kuasa Taufik memberikan Kuasa Kepada Aji Hidayat Suryawinata untuk melakukan pengambilan/penerimaan uang, Tasikmalaya, Februari 2023, disebut sebagai bukti T.2-5;
5. Fotokopi Kwitansi telah terima dari Bapak Astin Sukmajaya sebesar Dua Milyar Rupiah yang menerima Taufik, Bekasi 15 Februari 2023, disebut sebagai bukti T.2-6.1;
6. Fotokopi Foto Penerimaan Pembayaran 3 kolam renang dan 1 Vila di Kompleks Wahana Wahana Alam tanggal 15 Februari 2023, sebesar Dua Milyar Rupiah, disebut sebagai bukti T.2-6.2;
7. Fotokopi Surat Tugas Mulyadi Siradz,SH menugaskan Herman Darmawan, Tasikmalaya Februari 2023, disebut sebagai bukti T.2-7.1;
8. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 228/2023 dar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mulyadi Siradz,SH., disebut sebagai bukti T.2-8;
9. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 227/2023 dar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mulyadi Siradz,SH., disebut sebagai bukti T.2-9;
10. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 273/2023 dar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mulyadi Siradz,SH., disebut sebagai bukti T.2-10;
11. Fotokopi Pengecekan Sertifikat Nomor Berkas 91076/2023 , Dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya, disebut sebagai bukti T.2-11;
12. Fotokopi Pengecekan Sertifikat Nomor Berkas 91074/2023 , Dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya, disebut sebagai bukti T.2-12;
13. Fotokopi Pengecekan Sertifikat Nomor Berkas 91080/2023 , Dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya, disebut sebagai bukti T.2-13;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00336, Propinsi Jawa barat Kab.Tasikmalaya Kec.Pagerageung Desa Guranteng atas Nama Astin Sukmajaya, disebut sebagai bukti T.2-14;

Halaman 43 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00337, Propinsi Jawa barat Kab.Tasikmalaya Kec.Pagerageung Desa Guranteng atas Nama Astin Sukmajaya, disebut sebagai bukti T.2-15;
16. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00339, Propinsi Jawa barat Kab.Tasikmalaya Kec.Pagerageung Desa Guranteng atas Nama Astin Sukmajaya, disebut sebagai bukti T.2-16;
17. Fotokopi Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Dan Villa Wahana Alam Parung Nomor 34 tanggal 21-02-2023, disebut sebagai bukti T.2-17;
18. Fotokopi Chating antara Tergugat i dengan Tergugat 2 terkait pembayaran sewa wahana alam parung, disebut sebagai bukti T.2-18;
19. Fotokopi surat Pemberitahuan Pembayaran Sewa No.002/AS-SP/V/2023 kepada Bapak Ajik Hidayat, disebut sebagai bukti T.2-19.1;
20. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jatuh Tempo pembayaran sewa (Surat Peringatan ke 3) tertanggal 27 Juni 2023, disebut sebagai bukti T.2-19.2;
21. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jatuh Tempo pembayaran sewa tertanggal 26 Juli 2023, disebut sebagai bukti T.2-19.3;
22. Fotokopi Surat Kuasa Nomor 10.08/SK/LF.IDH-DR/VIII/2023 dari Astin Sukmajaya kepada Iqbal Daut Hutapea, SH.,MM.MH,Dkk tertanggal 10 Agustus 2023, disebut sebagai bukti T.2-20;
23. Fotokopi Surat Permohonan Penangguhan dan atau Penundaan Sewa Kolam renang dan Villa Wahana Alam Parung tanggal 30 Agustus 2023, disebut sebagai bukti T.2-23.1;
24. Fotokopi Surat Permohonan untuk mengelola 3 kolam renang dan 1 Villa milik Bapak Astin Sukmajaya, disebut sebagai bukti T.2-23.2;
25. Fotokopi Surat Peringatan terakhir No.011/AS-SP/IX/2023 kepada Bapak H.Aji Hidayat/ Bapak Soni Nurmansyah dan Rekan-rekan, Bekasi 08 September 2023, disebut sebagai bukti T.2-24-1;
26. Fotokopi Surat Pemberitahuan jatuh Tempo Pembayaran Sewa Nomor 012/AS-SP/IX/2023 kepada Bapak H.Aji Hidayat/ Bapak Soni Nurmansyah dan Rekan-rekan, Bekasi 08 September 2023, disebut sebagai bukti T.2-24-2;
27. Fotokopi dokumentasi Tergugat 2 melihat di 3 obyek yang berada di wahana alam parung, disebut sebagai bukti T2.1.1;
28. Fotokopi dokumentasi Tergugat 2 melihat di 3 obyek yang berada di wahana alam parung, disebut sebagai bukti T2.1.2;
29. Fotokopi dokukementasi Tergugat 2 melihat di 3 obyek yang berada di wahana alam parung, disebut sebagai bukti T2.1.3;

Halaman 44 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Fotokopi dokukementasi Tergugat 2 melihat di 3 obyek yang berada di wahana alam parung, disebut sebagai bukti T2.1.4;
31. Fotokopi dokukementasi Tergugat 2 melihat di 3 obyek yang berada di wahana alam parung, disebut sebagai bukti T2.1.5;
32. Fotokopi foto Tergugat 2 dengan Tergugat 1 dan Turut Tergugat, kesepakatan jual beli 3 obyek di wahana alam parung, disebut sebagai bukti T2.3.1;
33. Fotokopi foto Tergugat 1 menandatangani kesepakatan jual beli 3 obyek di wahana alam parung, disebut sebagai bukti T2.3.2;
34. Fotokopi foto Tergugat 2 menandatangani kesepakatan jual beli 3 obyek di wahana alam parung, disebut sebagai bukti T2.3.3;
35. Fotokopi foto pernyataan Penggugat di hadapan Turut Tergugat bahwa obyek wahana alam parung merupakan milik Tergugat 1, disebut sebagai bukti T2.3.4;
36. Fotokopi foto Penyerahan Akta Jual Beli (AJB) dari Turut Tergugat ke Sdr. Herman (karyawan Turut Tergugat) untuk disahkan ke Tergugat 2, disebut sebagai T2.7.2;
37. Fotokopi chatting antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 terkait pembayaran sewa wahana alam parung, disebut sebagai bukti T2.18.3;
38. Fotokopi foto Pertemuan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat serta karyawan wahana alam parung dimana Penggugat menghadiri langsung, sedangkan Tergugat 1 diwakili oleh keluarganya Egi Hidayat, Tergugat 2 diwakili oleh Kuasa hukumnya yang pada saat itu Iqbal Daud Hutapea, sedang Turut Tergugat diwakili oleh Karyawannya Herman Darmawan, disebut sebagai bukti T2.21.1;
39. Fotokopi foto Pendatanganan Pernyataan Penggugat pada tanggal 15 Agustus 2023 untuk membayar sewa wahana alam parung sebesar Rp.556.224.040,- dengan 3 kali pembayaran yaitu pertama tanggal 15 Agustus 2023, sebesar Rp.20.000.000,- yang kedua tanggal 25 Agustus 2023 sebesar Rp.36.224.040,- ke tiga tanggal 31 Agustus 2023 sebesar Rp.500.000.000,-, disebut sebagai bukti T2.21.2;
40. Fotokopi foto Pendatanganan pernyataan Tergugat 1 yang dalam hal ini diwakili oleh keluarganya Egi Hidayat sekaligus menguatkan untuk membayar sewa wahana alam parung untuk membayar sewa wahana alam parung sebesar Rp.556.224.040,- dengan 3 kali pembayaran yaitu pertama tanggal 15 Agustus 2023 sebesar Rp.20.000.000,- kedua tanggal 25 Agustus

Halaman 45 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm

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)



2023 sebesar Rp. 36.224.040, ketiga tanggal 31 Agustus sebesar Rp.500.000.000,-, disebut sebagai bukti T2.21.3;

41. Fotokopi foto Penandatanganan Turut Tergugat sebagai saksi atas Pernyataan Penggugat dan Tergugat 1 untuk membayar sewa wahana alam parung sebesar Rp.556.224.040 dengan tiga kali pembayaran yaitu pertama tanggal 15 Agustus 2023 sebesar Rp.20.000.000,- kedua tanggal 25 Agustus 2023 sebesar Rp.36.224.040. ketiga tanggal 31 Agustus 2023 sebesar Rp.500.000.000,- disebut sebagai bukti T2.21.4;
42. Fotokopi foto Penandatanganan oleh Karyawan wahana alam parung (Rohmat Ainal Yaqin dan Sony Nurmansyah) untuk mendukung dan atau menguatkan Pernyataan Penggugat dan Tergugat 1 untuk membayar sewa wahana alam parung untuk membayar sewa wahana alam parung sebesar Rp.556.224.040 dengan tiga kali pembayaran yaitu pertama tanggal 15 Agustus 2023 sebesar Rp.20.000.000,- kedua tanggal 25 Agustus 2023 sebesar Rp.36.224.040. ketiga tanggal 31 Agustus 2023 sebesar Rp.500.000.000,- disebut sebagai bukti T2.21.5;
43. Fotokopi kwitansi pembayaran sewa berdasarkan pernyataan dari Penggugat dan Tergugat I di hadapan Turut Tergugat pada tanggal 15 Agustus 2023, disebut sebagai bukti T2.22.1;
44. Fotokopi Transfer pembayaran sewa berdasarkan pernyataan dari Penggugat dan Tergugat I di hadapan Turut Tergugat pada tanggal 15 Agustus 2023, disebut sebagai bukti T2.22.2;
45. Fotokopi transfer pembayaran sewa berdasarkan pernyataan dari Penggugat dan Tergugat I di hadapan Turut Tergugat pada tanggal 15 Agustus 2023, disebut sebagai bukti T2.22.3;

Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali Bukti T.2-19-1, T.2-19-2, T.2-19.3, T.2-23-2, T.2-24.1, T.2-24.2 Fotokopi dari fotokopi, Bukti T.2-2 Fotokopi dari printout, bukti T.2-18.1, berupa fotokopi dari Hand Phone tanpa diperlihatkan aslinya dan bukti T2.1.2, T2.1.3, T2.1.4, T2.3.2, T2.3.3, T2.3.4, T2.7.2, T2.13.3, T2.21.2, T2.21.3, T2.21.4, T2.21.5, T2.22.2 T2.22.3 tanpa memakai materai dan telah dicocokkan T2.1.1, T2.1.2, T2.1.3, T2.1.4, T2.1.5 T2.3.1, T2.3.2, T2.3.4, T2.7.2, T2.18.3, T2.21.1, T2.21.2, T2.21.3, T2.21.4, T2.21.5 sesuai dengan yang di perlihat di Hand Phone (HP), untuk bukti T2.22.2 dan T.22.3 sesuai dengan *print out*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya dipersidangan Tergugat II telah pula mengajukan 1 (satu) saksi, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. AJIS MUSLIM;

- Bahwa Saksi tahu permasalahan ini awalnya saksi mengantarkan Pak Ikbal pada tanggal 15 Agustus 2023 datang ke Wahana bersama Pak Rizki, supir Pak Ikbal;
- Bahwa Yang dibicarakan waktu itu mengenai hutang piutang untuk pembayaran sewa menyewa yang menunggak 3 (tiga) kolam renang dan 1 (satu) vila;
- Bahwa tidak ada Pak Astin waktu pertemuan itu;
- Bahwa saksi tahu 3 (tiga) kolam renang dan 1 (satu) vila milik milik Pak Astin;
- Bahwa 3 (tiga) kolam renang dan 1 (satu) vila disewakan kepada Pak Astin, dan Pak Aji Hidayat sebagai pemilik dari Wahana Alam Parung;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Taufik pada waktu mengantar Pak Ikbal dan Pak taufik sebagai Direktur Utama CV. Wahana Alam parung;
- Bahwa Dalam Pertemuan itu pak Ikbal meminta untuk menyetujui pembayaran utang piutang sewa menyewa yang tertunda dan pada waktu sudah diambil kendali oleh pihak Managamen dan disitu terjadilah kesepakatan;
- Bahwa Pada waktu itu ada kesepakatan tentang pembayaran dan pada saat itu ada pembayaran sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan meminta waktu ditanggal 25 Agustus 2023 sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan yang Rp. 500.000.000,00 akan dibayar pada tanggal 1 September 2023 dan ternyata pada tanggal 1 September 2023 kata Pak Astin tidak bayar sampai dengan sekarang;
- Bahwa Pembayaran itu dilakukan dari pihak Pak Taufik ke Pak Astin karena pihak Pak Taufik telah menyetujui bahwa 3 (tiga) kolam renang dan ! (satu) Vila itu yang dijual oleh H.Aji Hidayat kepada ke Pak Astin dan oleh Pak.Astin disewakan kembali ke H.Aji Hidayat;
- Bahwa awalnya pertama saksi diajak oleh Pak Astin pada tanggal 10 Maret 2023 menjadi supir diajak ke Wahana Alam Parung untuk sidak melihat situasi Wahana Alam parung, tanggal 11 Agustus 2023 penyerahan 3 (tiga) AJB dimana saksi mendokumentasi dengan memfoto serah terima dari Pak Darman ke Pak Astin;
- Bahwa Saksi melihat perjanjian sewa menyewa tetapi tidak membaca isinya;

Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Astin sebagai teman , kebetulan saksi Freelance apabila saksi dibutuhkan oleh Pak Astin menjadi supir saksi mau dikarenakan lingkungan saksi dengan Pak Astin satu RW;
- Bahwa Saksi tidak ikut pada waktu H.Aji Hidayat dengan Pak Astin, saksi hanya ikut pada tanggal 10 Maret 2023 , saksi diajak Pak Astin untuk melihat situasi Wahana Alam Parung dan pada tanggal 11 Maret 2023 penyerahan AJB;
- Bahwa Yang saksi tahu AJB tersebut mengenai 3 (tiga) kolam Renang dan 1 (satu) vila;
- Bahwa Yang saksi tahu AJB tersebut penjualan dari H.Aji Hidayat kepada Pak Astin, saksi tahu pada waktu mau berangkat di mobil Pak Astin mengatakan telah membeli 3 (tiga) kolam renang dan 1 (satu) vila kepada Pak Aji Hidayat dan setelah 3 (tiga) kolam renang dan 1 (satu) vila dibeli oleh Pak Astin di sewakan lagi kepada Pak H.Aji Hidayat;
- Bahwa Taufik sebagai pengelola bukan pemilik dari CV.Wahana Alam Parung, dimana pemiliknya Pak H.Aji .Hidayat dan sebagian dijual ke Pak Astin yang 3 (tiga) kolam renang dan 1 (satu) vila;
- Bahwa Yang menyerahkan uang Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada waktu Pak Soni mewakili Pak Taufik sebagai pengelola Wahana untuk pembayaran sewa 3 (tiga) kolam renang dan 1 (satu) vila;
- Bahwa pada waktu pertemuan tanggal 11 Maret 2023 pak taufik tidak ada;
- Bahwa Saksi mengikuti pertemuan itu tanggal 11 Maret 2023 dan 15 Agustus 2023;
- Bahwa Pengelolaan 3 (tiga) kolam Renang dan 1 (satu) vila itu diserahkan kepada pihak Management dikelola oleh Wahana Alam Parung dan setelah saksi ditugaskan pada tanggal 15 Agustus 2023 menjadi sopir pak Iqbal atas suruhan Pak Astin untuk penagihan pada pihak CV Wahana Alam Parung yaitu pihak Pak Taufik dan pihak Managmen menyetujui untuk melakukan pembayaran , ditanda tangan pihak managmen diambil alih semuanya oleh pihak managmen;
- Bahwa setelah tanggal 15 Agustus ada perjanjian lanjutan yaitu yang 3 (tiga) kolam Renang dan 1 (satu) Vila itu diambil managmen yang mengatakan itu dari pihak managmen yaitu Pak Soni dan saksi melihat Surat Pernyataan dan saksi dokumentasikan dengan di Foto untuk

Halaman 48 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



tanda tangan pihak managemen isi Surat Pernyataanya 3 (tiga) kolom renang dan 1 (satu) vila itu milik Pak Astin dan ia akan membayar cicilan piutang piutangnya;

- Bahwa Saksi melihat penyerahan uang yang Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 15 Agustus 2023, dan selanjutnya Pak taufik minta waktu sampai dengan tanggal 25 Agustus 2023, sebesar Rp.36.000.000,00 (tiga puluh enam juta rupiah) dan diwaktu itu tidak ada penyerahan tetapi kata Pak Astin ada transfer sekitar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), lalu sisanya yang Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) minta waktu sampai tanggal 1 September 2023 dan pada tanggal tersebut sampai sekarang tidak ada pembayaran;
- Bahwa Bayar sewanya per bulan Rp.115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) per bulan, saksi mengetahui dari Pak Astin;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa perjanjian sewa lebih dahulu dengan keluarnya AJB;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada pencabutan surat pernyataan tanggal 15 Agustus 2023 dari Pak taufik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat II telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi tanpa disumpah karena masih ada hubungan keluarga dengan Tergugat II yaitu ayah kandung dari saksi dan pihak Penggugat Keberatan, atas nama: RIZKY ENDAS PUTRA, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk memperkuat pembuktiannya telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1) Fotokopi Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang Dan Villa Wahana Alam Parung tanggal 21 Februari 2023 Nomor 34, disebut sebagai TT.1-1;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Turut Tergugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi tanpa disumpah karena masih ada hubungan pekerjaan dengan Turut Tergugat dan pihak Penggugat Keberatan, masing-masing atas nama: 1.Hermawan Darmawan dan 2. Yadi Kusnadi yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;



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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

1. DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan a quo karena mengingat Penggugat bukan salah satu pihak dari Perjanjian sebagaimana dimaksud pada Akta Nomor : 34,
- Gugatan Penggugat Prematur, Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel) karena mengandung cacat formil, karena bentuk gugatan Penggugat mencampur adukan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Perbuatan Ingkar Janji;
- Posita Gugatan a Quo Mengandung Saling Pertentangan Karena Petitum Gugatan a quo Tidak Sejalan dengan Dalil Gugatan (Posita);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut;

- Gugatan Obscuur Libel karena Penggugat telah menggabungkan dua peristiwa hukum yakni Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan ingkar janji (wanprestasi) karena suatu gugatan harus memiliki dasar hukum (Rechtelijke grond) dan dasar fakta (Fetelijke Grond) yang tegas dan jelas untuk menentukan hubungan hukum dan peristiwa hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, sehingga dengan adanya penggabungan dua peristiwa hukum dalam satu gugatan akan membuat gugatan menjadi kabur dan tidak sesuai dengan tata tertib beracara;
- Penggugat Tidak Mempunyai Legitima Persona Standi in Judicio Terhadap Akta 34 Tanggal 21 Februari 2023 karena yang menjadi pokok gugatan dalam perkara aquo adalah akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 antara Tergugat I dan Tergugat II tidak terdapat pihak lain yang termuat dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 sehingga Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian akta nomor 34

Halaman 50 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Februari 2023, sehingga Penggugat tidak terikat dengan perjanjian akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat terdapat beberapa eksepsi dalam perkara yang sama, sehingga Majelis Hakim meringkasnya menjadi sebagai berikut:

1. Eksepsi diskualifikasi in person, Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023;
2. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Legitima Persona Standi in Judicio Terhadap Akta 34 Tanggal 21 Februari 2023 sehingga Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023, sehingga Penggugat tidak terikat dengan perjanjian akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023;
3. Eksepsi gugatan tidak jelas/kabur karena mengandung cacat formil, karena bentuk gugatan Penggugat mencampur adukan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Perbuatan Ingkar Janji serta menggabungkan dua peristiwa hukum yakni Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan ingkar janji (wanprestasi);
4. Eksepsi Posita Gugatan a Quo Mengandung Saling Pertentangan Karena Petitum Gugatan a quo Tidak Sejalan dengan Dalil Gugatan (Posita);

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat diajukan pada saat mengajukan jawaban pertama terhadap materi pokok perkara, dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, dan Turut Tergugat telah memenuhi ketentuan sebagaimana maksud pasal 125 ayat (2) dan pasal 133 serta pasal 136 HIR, oleh karena itu eksepsi Tergugat II, dan Turut Tergugat dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut berdasarkan kualifikasinya, diawali dengan eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat yang menyatakan Eksepsi diskualifikasi in person, dengan menyatakan Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 sehingga tidak memiliki legal standing untuk mengajukan perkara aquo maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, Majelis hakim berpendapat bahwa mengenai dasar suatu gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi harus juga menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, dengan demikian peristiwa hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan tersebut;

Halaman 51 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Menimbang, bahwa dengan demikian upaya penuntutan yang dilakukan Penggugat harus diajukan atas dasar adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa;

Menimbang bahwa dalam bukunya M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 117 - 119) bahwa yang dimaksud dengan Diskualifikasi in person terjadi jika pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) disebabkan penggugat dalam kondisi berikut:

1. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan

Misalnya, orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian, atau ayah bertindak sebagai penggugat menuntut perceraian perkawinan anaknya.

2. Tidak cakap melakukan tindakan hukum

Orang yang berada di bawah umur atau perwalian, tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali.

3. Salah sasaran pihak yang digugat

Bentuk lain *error in persona* yang mungkin terjadi adalah keliru menarik orang sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Misalnya, yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Atau, menggugat Perseroan Terbatas ("PT") yang belum mendapat pengesahan. Gugatan tersebut salah sasaran karena PT tersebut belum memiliki kedudukan sebagai *persona standi in judicio*, sehingga seharusnya yang ditarik sebagai tergugat bukan PT, melainkan para pengurusnya.

4. Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Kondisi ini dapat terjadi jika pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap karena masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau tergugat.

Menimbang bahwa diawal dalil gugatan a quo Penggugat dalam posita angka 1 (satu) menyatakan bahwa pada tanggal 27 Juli 2021 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah membuat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Wahana Kolam Renang Parung Tanggal 27 Juli 2021;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam posita gugatan penggugat angka 3 sampai dengan 7 disebutkan ada perjanjian baru yaitu Perjanjian Kesepakatan sewa menyewa sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Nomor : 34, Tanggal 21-02-2023 tentang hal-hal Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang dan Villa

Halaman 52 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wahana Alam Parung antara Tergugat I dan Tergugat II dibuat oleh Turut Tergugat;

Menimbang bahwa fakta diatas diperoleh kesimpulan bahwa obyek sengketa perkara gugatan aquo adalah perjanjian yang pertama yaitu Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Wahana Kolam Renang Parung Tanggal 27 Juli 2021 dimana pihak-pihak dalam perjanjian adalah penggugat dan tergugat I sedangkan dalam perjanjian kedua yaitu Perjanjian Kesepakatan sewa menyewa sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Nomor : 34, Tanggal 21-02-2023 tentang hal-hal Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang dan Villa Wahana Alam Parung dimana pihak-pihak dalam perjanjian adalah Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II dan Turut Tergugat menyatakan bahwa perjanjian akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 diperoleh melalui proses kesepakatan dan pertemuan antara Tergugat I dan Tergugat II dan dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat sebagai notaris;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta autentik (vide Pasal 1868 KUHPerdato), kaitannya dengan akta otentik tersebut Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta tersebut merupakan bukti yang kuat mengenai perjanjian dan kesepakatan dan mengikat diantara para pihak yang menandatangani;

Menimbang bahwa setelah Majelis mencermati dalam petitum gugatan penggugat angka 3 yang pada pokoknya menyatakan "Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk Menyatakan Tidak Sah dan Cacat formil serta Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat Akta Notaris No.34, tentang Perjanjian Sewa Menyewa Kolam Renang dan Villa Wahana Alam Parung tanggal 21 Februari 2023 antara Tergugat I dengan Tergugat II, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas uraian tersebut Majelis Hakim menilai yang pada pokoknya bahwa yang memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa berupa perjanjian akta nomor 34 tanggal 21 Februari 2023 bukanlah Penggugat melainkan Tergugat I (H. Aji Hidayat Suryawinata) dan Tergugat II (Astin Sukmajaya) oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo;

Halaman 53 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, dalil eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat tentang hal ini dinyatakan beralasan menurut hukum, oleh karena itu patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat selainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat dinyatakan beralasan menurut hukum dan dikabulkan, karena gugatan Penggugat cacat formil dan berdasarkan Yurisprudensi MARI No 217K/Sip/1970 tertanggal 12 Desember 1970 yang isinya: "Apabila dalam suatu gugatan ketentuan-ketentuan acara (*formil*) terbukti tidak dipenuhi oleh Penggugat, dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengenai pokok perkara (*materiil*) tidak perlu dipertimbangkan lagi", maka dalam perkara *a quo* gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I dalam Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dan Penggugat II dalam Rekonvensi / Tergugat II Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, Majelis hakim menilai bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka gugatan rekonvensi sebagai akibat dari adanya gugatan konvensi secara mutatis mutandis juga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), maka Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas telah ternyata eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat ada yang beralasan hukum dan oleh karenanya eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat dapat dikabulkan;

Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

MENGADILI:

A. DALAM KONVENSI

1. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat mengenai Diskualifikasi in person / Legitima Persona Standi in Judicio;

2. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

B. DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.390.500,- (Tiga ratus sembilan puluh ribu lima ratus rupiah):

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya, pada hari Rabu tanggal 20 Maret 2024 oleh kami, Arif Hadi Saputra, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Dewi Rindaryati, S.H., M.H. dan Zeni Zenal Mutaqin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm tanggal 20 September 2023, putusan tersebut diucapkan pada hari Jumat tanggal 5 April 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu Saeful Marpu, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Infomasi Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dewi Rindaryati, S.H., M.H.

Arif Hadi Saputra, S.H.,M.H.

Zeni Zenal Mutaqin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Saeful Marpu, S.H.

Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2023/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp.30.000,00;
2. Redaksi	:	Rp.10.000,00;
3. Proses	:	Rp.50.000,00;
4. PNBP	:	Rp.40.000,00;
5. Panggilan	:	Rp.250.500,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
7. Materai	:	Rp.10.000,00;
Jumlah	:	Rp390.500,00;

(Tiga ratus sembilan puluh ribu lima ratus rupiah)