



P U T U S A N

Nomor 240/Pdt.G/2022/PN.Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

M. ISHAK HASAN BIN H.SUDIN, Tempat lahir Mangunjaya, tanggal 30 September 1970, Umur 52 tahun, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Status perkawinan kawin, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Veteran LK.V No.68Rt.06 RW.00 Desa Sidakersa Kecamatan Kayu Agung Kabupaten Ogan Komering Ilir, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Jhon Fredi Joniansa, S.H.**, adalah Pengacara J.F.J Lowyer Alamat Kantor Jalan W.R Monginsidi Komplek Casa Feliz No.A.8 Kelurahan Kalidoni Kecamatan Kalidoni Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2022, selanjutnya disebut Sebagai **Penggugat**;

Lawan

Mgs. AMIN FAZLY, Yang beralamat di Jalan Mangun Jaya Nomor 1851 Rt.026 RW007 Kelurahan 20 Ilir D.I Kecamatan Ilir Timur IPalembang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Edy Iskandar, S.H.,M.H.**, dan **Wenny Sartika, S.H.**, kesemuanya Advokad & Konsultan Hukum pada Edi Iskandar & Parners Jalan Timur No.17 Rt.03 RW.01 Kelurahan Lorok Pakjo Kecamatan Ilir Barat I Puncak Sekuning Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Oktober 2022, disebut sebagai **Tergugat**;

BILLY MARTHA HARDIWANSYAH, Yang beralamat Jalan Anwar ArsadLorong Musyawarah Nomor 96 Rt.051 RW.009, Kelurahan Demang Lebar Daun Kecamatan Ilir Barat I Palembang,dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H.Yusmaheri, S.H.**, dan **Dimas Yuda Pranata, S.H.**, kesemuanya Advokad & Pengacara serta kuasa Hukum yang beralamat pada H.Yusmaheri, S.H. & Parners Jalan KolonelSulaiman Amin (Km.7) Komplek Griya Bhakti Sriwijaya Perumahan Pepabri Blok F No.18 Rt.039 RW.07 Kelurahan Karya Baru Kecamatan Alang-Alang Lebar Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Nopember 2022, disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Hal 1 dari 26 Halaman Putusan Nomor 240/Pdt.G/2022/PNPlg



Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Palembang tentang penunjukan Majelis Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Telah membaca penetapan Ketua Majelis Hakim tentang Penetapan hari sidang;
- Telah membaca dan mempelajari surat-surat bukti serta berkas perkara yang bersangkutan;
- Telah mendengar keterangan Para Saksi dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 21 Oktober 2022, dibawah register Nomor 240/Pdt.G/2022/PNPlg, telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Duduk Perkara:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki 3(tiga) unit Rumah Toko (Ruko) satu lantai yang berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.7698 Tanggal 12 November 2014 dengan Surat Ukur Tanggal 27 Oktober 2014 No.253/Bukit Lama/2014 dengan Luas 193 m2 yang terletak di Jalan Alamsyah Ratu Prawiranegara, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat 1 Palembang.
2. Bahwa Penggugat sangat mengenal baik Tergugat dan sangat mempercayai Tergugat, sehinggaditahun 2016 Penggugat meminta bantuan Tergugat untuk mencarikan Pinjaman uang pada Bank dengan menjaminkan Sertipikat milik Penggugat sebagaimana Poin 1 di atas, hal tersebut karena Penggugat mengenal Tergugat merupakan orang yang Paham dengan dunia Perbankan dan bisa membantu Penggugat.
3. Bahwa setelah membantu Penggugat di beberapa Bank, Tergugat mengatakan pada Penggugat, bahwa nama Penggugat di dunia Perbankan sulit direalisasikan Pinjaman karena Penggugat namanya tidak baik, maka Tergugat mengusulkan agar Pinjaman pada Bank atas nama Tergugat saja, dan seolah-olah Penggugat menjual aset milik Penggugat tersebut di atas pada Tergugat, dan setelah itu Tergugat meminjam uang pada Bank dengan mengangunkan Sertipikat tersebut di atas dengan nama Tergugat, namun tetap Penggugat yang membayar



angsuran Perbulannya, atas usulan Tergugat ini, maka disepakatilah antara Penggugat dengan Tergugat dengan Membuatkan suatu Surat Perjanjian yaitu **Surat perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat Tanggal 10 Agustus 2016** yang disaksikan saudara Wawan teman Penggugat dan Tergugat,

4. Bahwa selanjutnya dengan usaha Tergugat, Tergugat mengatakan pada Penggugat bahwa Tergugat dapat meminjam uang pada Bank dan uang yang dapat dipinjam dan dicairkan oleh Bank adalah sebesar Rp.720.000.000,-(tujuh ratus dua puluh juta rupiah) karena untuk kelancaran dan administrasi Tergugat akan memotong uang Pencairan tersebut sampai Rp.120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah), dan Penggugat hanya mendapatkan uang dari Pencairan tersebut sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) dan Penggugat harus mengangsur setiap bulannya Rp.13.200.000,-(tiga belas juta dua ratus ribu rupiah) selama 10 (sepuluh) Tahun, karena terdesak kebutuhan, akhirnya hal ini disepakati Penggugat dan Tergugat dan dituangkanlah didalam Surat Perjanjian sebagaimana tersebut di atas pada poin 3, dan saat itu Tergugat mengatakan kepada Penggugat "biar lancar semuanya iyakan saja jika pihak Bank bertanya dan tandatangani saja", saat itu Penggugat diarahkan untuk menandatangani surat menyurat atas arahan Tergugat pada Bank Perkreditan Rakyat Prabumegah Kencana yang berkedudukan di Palembang dan disitu Penggugat menandatangani surat menyurat dan percaya saja dengan Tergugat dan selanjutnya dibuatkanlah buku tabungan atas nama Tergugat dan disitu Penggugat melihat uang didalam bukub tabungan sebesar Rp.720.000.000,-(tujuh ratus dua puluh juta rupiah), dan Sertipikat Asli sebagaimana Poin 1 di atas sudah Penggugat serahkan pada Tergugat,
5. Bahwa setelah itu Penggugat mendapatkan bagian sebagaimana perjanjian dan arahan Tergugat, sebesar kurang lebih Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah),
6. Bahwa selanjutnya Penggugat setiap bulannya Menyetor ke rekening sebagaimana Buku Tabungan PT. Bank Perkreditan Rakyat Prabumegah Kencana atas nama Tergugat sebesar Rp.13.200.000,-(tiga belas juta dua ratus ribu rupiah), dan hal ini terus-menerus Penggugat lakukan tanpa ada curiga sedikitpun pada Tergugat, sampai kurun waktu berjalan diangsuran yang kedelapan, Penggugat mengalami kesulitan keuangan, sehingga tidak bisa mengangsur Perbulan pinjaman Bank tersebut, dan



akhirnya Pihak Bank menagih pada Tergugat dan tentunya Tergugatmenagih pada Penggugat,namun Penggugat tetap berusaha menyelesaikan Tunggakan tersebut, sampai-sampai Pihak Bank memasang Plang di RUKO tersebut dan terjadi Percekcokan dengan Penggugat dan hal tersebut terjadi dari waktu kewaktu sampai tidak ada kabar lagi dari Pihak Bank,

7. Bahwa ditahun 2019 Penggugat ada masalah hukum dan dipidana penjara selama 3(tiga) Tahun, dan atas masalah di Bank Tergugat selalu memberikan informasi kepada Penggugat, dan informasi terakhir Penggugat meminta keringanan pada Bank untuk membayar lunas sebesar Rp.400.000,000(empat ratus juta rupiah) dan diinformasikan oleh Tergugat bahwa Pihak Bank mau pelunasan di angka Rp.415.000.000,-(empat ratus lima belas juta rupiah) dan selama dipenjara Penggugat selalu menawarkan RUKO tersebut untuk dijual dibawah tangan dan meminta agar Tergugat menawarkannya serta menemui Pihak Bank agar bersabar,
8. Bahwa ditahun 2020 saat didalam Penjara Penggugat mendapatkan informasi bahwa RUKO tersebut sudah ada pemenang lelang yakni Turut Tergugat dan Turut Tergugat meminta agar Penggugat mengeluarkan semua barang-barang yang ada di dalam RUKO, karena memang selama ini Penggugat menempati RUKO tersebut dan berusaha membuka bengkel mobil dan motor, karena Penggugat masih dipenjara, Penggugat mengatakan pada Pegawai Penggugat agar jangan meninggalkan RUKO dan tetap bertahan sampai Penggugat keluar dari penjara,
9. Bahwa ditahun 2022 Penggugat keluar dari penjara dan segera menghubungi Turut Tergugat dan akhirnya dapat menemui Turut Tergugat dan saat itu Penggugat bertemu dengan Turut Tergugat dan Pengacara Turut Tergugat , Turut Tergugat dan Pengacaranya mengatakan bahwa RUKO tersebut sudah dibeli oleh Turut Tergugat dari Tergugat, dan disinilah baru Penggugat sadari bahwa selama ini Tergugat membohongi Penggugat dan setelah Penggugat Cek kebenarannya bahwa Tergugat meminjam uang di Bank sebesar Rp.900.000.000,-(Sembilan ratus juta rupiah) atas nama Tergugat bukan Rp.720.000.000,-(tujuh ratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana Poin 4 di atas, dan setelah diroya Tergugat lalu dijual Tergugat kepada Turut Tergugat sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) hal tersebut diketahui Penggugat



berdasarkan Akta Jual beli yang Penggugat dapatkan dari Turut Tergugat yaitu Akta Jual beli pada kantor Pejabat Pembuat akta Tanah(PPAT) Ela Maria Fransisca,SH Nomor 76 Tahun 2020, dan Sertipikat sebagaimana Poin 1 di atas sudah dibalik namakan atas nama Turut Tergugat.Hal tersebut menjadi tanda Tanya Penggugat?... mengapa Tergugat tidak berkata Jujur pada Turut Tergugat bahwa RUKO tersebut adalah milik Penggugat, dan Tergugat hanya mengatas namakan saja??karena antara Penggugat dan Tergugat ada surat Perjanjian sebagaimana Poin 3 di atas, dan mengapa Turut Tergugat tidak mencari tahu kebenaran akan RUKO tersebut??, dan mau saja membeli dengan harga murah dibawah harga Pasaran dan seharusnya Turut Tergugat Patut mencurigai Tergugat mau menjual RUKO tersebut diharga Rp.500.000.000,-(lima ratus jutta rupiah) dan melihat dari Hak Tanggungan di Bank saja sebesar Rp.900.000.000,(Sembilan ratus juta rupiah)...?Masak tidak masuk di akal jika membeli dengan harga Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah), yang mana Hak Tanggungan lebih besar dari nilai Jual beli, dan seharusnya Turut Tergugat sudah patut mencurigai hal ini dan apalagi Turut Tergugat pernah mendatangi lokasi dan bertemu saudara Wawan dan dikatakan saudara wawan bahwa jangan beli RUKO ini karena ini milik Penggugat bukan milik Tergugat, dan hal ini juga pernah dijelaskan ditelpon oleh saudara Wawan pada Turut Tergugat, sehingga dalam hal ini Turut Tergugat membeli RUKO tersebut seharusnya sudah patut mencurigai adanya hal yang tidak wajar dan hal ini menjadi suatu Clausa yang tidak halal dan pantaslah jikalau Akta Jual beli nomor 76 Tahun 2020 yang dibuat oleh PPAT Ela Fransisca,Sh batal demi Hukum karena Cacat Hukum,

10. Bahwa sampai saat ini RUKO tersebut masih Penggugat kuasai dengan tetap membuka bengkel mobil dan Motor, dan sangat disayangkan sejak kejadian ini baik Pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak ada itikat baik untuk duduk bersama menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan, malahan Penggugat dilaporkan kekepolisian oleh Turut Tergugat, dan Penggugat tetap menghubungi Turut Tergugat agar bisa duduk bersama menyelesaikan masalah ini, namun Turut Tergugat mempersilahkan Penggugat agar membawa perkara ini ke Pengadilan.Dan pada akhirnya dengan sangat terpaksa Penggugat untuk mencari keadilan dan mengungkapkan kebenaran sehingga melayangkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini pada Pengadilan

Hal 5 dari 26 Halaman Putusan Nomor 240/Pdt.G/2022/PNPlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Palembang Klas 1A Khusus dan Mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili memberikan Putusan yang seadil-adilnya bagi Penggugat.

Dari uraian singkat GUGATAN Penggugat di atas, sudah sepantasnya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini mengambil sikap yang sepatutnya dan seadil-adilnya menyikapi permasalahan ini dengan arif dan bijaksana, dan akhirnya, Mohon Kepada Majelis Hakim untuk memberikan Amar Putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Primer

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya,
2. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat bersalah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum,
3. Menyatakan bahwa akta Jual beli Nomor: 76 Tahun 2020 yang dibuat PPAT Ela Maria Fransisca, SH batal demi Hukum
4. Menetapkan agar Sertipikat Hak Milik Nomor: 7698 Tanggal 12 November 2014 ditetapkan sita Jaminan,
5. Menetapkan Biaya Perkara dibebankan pada Tergugat) dan Turut Tergugat

Subsider

Mohon Putusan yang seadil-adilnya bila Majelis Hakim ada putusan lain

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak datang menghadap kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis telah berupaya mendamaikan para pihak termasuk dengan proses mediasi (berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016) dengan Mediator **Eddy Cahyono, S.H., M.H.**, namun tidak berhasil sebagaimana laporan tanggal 18 November 2022, maka dimulailah pemeriksaan pokok atas perkara ini dengan membacakan gugatan, setelah mana Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, telah Tergugat memberikan Jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)

Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Tergugat dan Turut Tergugat akan tetapi di dalam Posita Penggugat pada poin 3 mendalilkan *".....Membuatkan suatu surat Perjanjian yaitu Surat Perjanjian kerjasama antara Penggugat dan*

Hal 6 dari 26 Halaman Putusan Nomor 240/Pdt.G/2022/PNPlg



Tergugat tanggal 10 Agustus 2016 yang disaksikan saudara Wawan teman penggugat dan Tergugat.” In Casu hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah suatu perjanjian Ipso Jure gugatan yang di ajukan Penggugat kabur (Obscuur Libel).

Berdasarkan uraian di atas sudah pantas dan layak majelis hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak Gugatan Penggugat.

B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat pada Poin 4 mendalilkan “.....saat itu Penggugat diarahkan untuk menandatangani surat menyurat atas arahan Tergugat pada Bank Perkreditan Rakyat Prabumegah Kencana yang berkedudukan di Palembang...” dan pada Poin 9 mendalilkan “...hal tersebut diketahui Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli yang Penggugat dapatkan dari Turut Tergugat yaitu Akta Jual Beli pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ela Mariana Fransisca. SH nomor 76 tahun 2020...”serta Petitum Penggugat pada Poin 3 yang menyatakan “3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli nomor.76 tahun 2020 yang di buat PPAT Ela Maria Fransisca. SH batal demi hukum.” dalil a quo secara terang dan nyata Penggugat menyebutkan pihak-pihak yang terkait didalam perkara ini sehingga tercipta hubungan hukum akan tetapi Penggugat tidak menarik pihak Bank Perkreditan Rakyat Prabumegah Kencana dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ela Mariana Fransisca. SH yang membuat Akta Jual Beli nomor 76 tahun 2020 dalam perkara ini *Ipso Jure*, Gugatan penggugat kurang Pihak.

II. DALAM KOMPENSI (POKOK PERKARA)

1. Bahwa jawaban dalam eksepsi diatas juga termasuk di dalam jawaban ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Penggugat akan menjawab dalil-dalil bantahan dalam Jawaban Tergugat yang bersifat penting dan parsial.
3. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat merupakan dalil-dalil yang illusion (hayalan) karena fakta yang senyatanya Penggugat telah menjual objek sengketa tersebut telah di jual Penggugat kepada Tergugat berdasarkan akta jual beli nomor 200 tahun 2016 tanggal 10 Agustus 2016 yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Juhardi. SH.
4. Bahwa perbutan hukum berupa transaksi jual beli antara Penggugat, Tergugat, Bank Perkreditan Rakyat Prabumegang cabang Palembang yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Juhaidi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH nomor 200 tahun 2016 dan Akta Jual Beli nomor 76 tahun 2020 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ela Mariana Fransisca. SH adalah sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan rendah hati Tergugat mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

2. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Turut Tergugat juga telah memberikan Jawaban sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Turut Tergugat
3. Bahwa Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Turut Tergugat dengan perjalanan pinjam meminjan antara Penggugat dengan Tergugat dalam keseluruhan uraiannya. Uraian Penggugat dalam gugatannya (khususnya dari angka 1 s.d 10 nampak dalil-dalil gugatan Penggugat selain mengada-ada juga absurd.
Terlepas apakah dalil tersebut murni kebenaran yang ada pada diri Penggugat atau berasal dari luar diri Penggugat,
4. Bahwa terhadap dalil-dalil Pengugat pada angka (1,2,4.5.6.7,8,9,10,), tidaklah perlu Turut Tergugat tanggapi selain mengada-ada juga pengulangan dalil-dalil sebelumnya dan dalil-dalil tersebut adalah tidak benar, Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak.
5. Bahwa pada Poin 3. Gugatan Penggugat telah medalilkan dalam surat gugatannya dengan menyatakan diri anantara Penggugat

Hal 8 dari 26 Halaman Putusan Nomor 240/Pdt.G/2022/PNPlg

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)



dengan Tergugat memiliki surat Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat Tanggal 10- Agustus 2016 , hal ini tidak pernah ada di utarakan oleh Tergugat pada saat Turtut Tergugat bertemu dengan Tergugat di rumah Tergugat.

6. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan bukti, dan sebaliknya merupakan perbuatan dari Penggugat sendiri, maka dalil-dalil Penggugat pada angka (1 s/d 10) sudah seharusnya dikesampingkan, dan menolak gugatan Penggatan seluruhnya karena mengada-ada.
7. Bahwa Sekitar awal januari tahun 2020, sekitar Hari Minggu tanggal 5 januari tahun 2020, Turut Tergugat Dalam Konvensi melihat iklan Facebook di Forum Jual Beli Tanah dan Bangunan.
8. Bahwa Dalam iklan tersebut terdapat postingan atas nama Teddy T – Su, yang menjual satu Unit Kios / Ruko dan Lahan yang terletak di jalan Alamsyah Ratu Prawiranegara dengan harga Rp. 400 Juta (empat ratus juta rupiah), kemudian Turut Tergugat Dalam Konvensi mencoba menghubungi yang bersangkutan melalui Nomor Ponsel yang tercantum dalam postingan iklan tersebut.
9. Bahwa Setelah tersambung, kemudian Turut Tergugat Dalam Konvensi menanyakan apakah benar menjual kios tersebut dengan harga yang di maksud, karena Turut Tergugat Dalam Konvensi takut penipuan;
10. Bahwa Akhirnya yang bersangkutan menjelaskan kronologis mengapa kios itu dijual, bahwa kios tersebut merupakan anggunan Bank Prabumegah Kencana, tempat yang bersangkutan bekerja (teddy T-Su), dimana Debitur yang bernama Mgs. Amin Fazly (Tergugat) membeli kios tersebut kepada M. Ishak (Penggugat) melalui pembiayaan kredit di Bank Prabumegah Kencana.
11. Bahwa Dan seiring berjalannya waktu kredit Tergugat tersebut menunggak dan pihak Bank berinisiatif untuk menyita kios tersebut.
12. Bahwa Untuk memastikan kios tersebut benar dan ada, kemudian Turut Tergugat Dalam Konvensi ingin mengajak Teddy T – Su untuk bertemu di lokasi kios tersebut, akan tetapi yang bersangkutan masih ada pekerjaan sehingga tidak bisa untuk di ajak dan menawarkan besok harinya untuk bertemu di Bank Prabumegah Kencana.



13. Bahwa Akhirnya Turut Tergugat Dalam Konvensi berinisiatif untuk melihat dan mencari sendiri kios tersebut berdasarkan foto – foto yang ada dalam postingan iklan bersangkutan.
14. Bahwa Masih di hari yang sama pada hari minggu tanggal 5 januari 2020, setelah kios tersebut Turut Tergugat Dalam Konvensi temukan dan kios tersebut dalam keadaan tertutup tanpa penjagaan ataupun penunggu.
15. Bahwa Kemudian Turut Tergugat Dalam Konvensi hubungi kembali saudara Teddy T-Su melalui sambungan telepon untuk memastikan kembali kios yang Turut Tergugat Dalam Konvensi temukan tersebut benar sekaligus untuk membuat janji bertemu besok di Bank Prabumegah kencana.
16. Bahwa Keesokan harinya tepatnya tanggal 6 januari 2020 sekitar jam 9 pagi Turut Tergugat Dalam Konvensi datang ke Bank Prabumegah kencana untuk bertemu saudara Teddy T-Su untuk mendalami bahwa yang bersangkutan adalah memang benar pegawai di Bank Prabumegah Kencana tersebut termaksud dari bagian Legal dan disana juga Turut Tergugat Dalam Konvensi menyampaikan maksud dan keinginan Turut Tergugat Dalam Konvensi untuk membeli kios tersebut.
17. Bahwa Selanjutnya Turut Tergugat Dalam Konvensi memintak izin untuk memeriksa Sertifikat Kios tersebut apakah memang ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, dan ternyata memang benar Sertipikat Hak Milik yang akan di jual tersebut adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 7698 Tahun 2014 dan Surat Ukur Nomor: 253 / Bukit Lama / 2014 yang dahulunya atas nama ROKADY MATJAN dan telah dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 166 / 2015 Tanggal, 24/ 07 / 2015 yang dibuat oleh Notaris Alverina Adleine, SH,M.kn dan kemudian oleh Penggugat tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 7698, yang di beli oleh Penggugat dari Rokady Matjan di jual kembali kepada Tergugat sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor : 200 / 2016 tanggal 10/08/2016 yang di buat oleh Notaris Juhaidi. S.H, kemudian tanah dan bangunan tersebut yang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 7698 tersebut yang di beli oleh Tergugat dari Penggugat di jadikan Hak Tanggungan oleh Tergugat di Bank Perkreditan Prabumegah Kencana sesuai dengan Hak Tanggungan Nomor :

Hal 10 dari 26 Halaman Putusan Nomor 240/Pdt.G/2022/PNPlg



5400 / 2016, dan kemudian oleh tergugat di jual kembali kepada Turut Tergugat sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor : 76 / 2020, tanggal 11 / 02 / 2020 di hadapan Notaris Ela Maria Fransisca. SH dan setiap Proses Jual Beli seperti yang telah Turut Tergugat uraikan di atas telah sesuai dengan apa yang di maksud dalam

18. Bahwa setelah Turut Tergugat Dalam Konvensi periksa legalitasnya akhirnya Turut Tergugat Dalam Konvensi semakin yakin bahwa kios tersebut memang menjadi Hak Tanggungan Bank Prabumegah Kencana atas nama Tergugat.
19. Bahwa Kemudian Turut Tergugat Dalam Konvensi bersama pihak Bank Prabumegah Kencana mencabo untuk menemui Tergugat dirumahnya, terkait dengan kesanggupan pembayaran ataupun pelunasan kewajiban sebagai Debitur dan yang bersangkutan **menyatakan sudah tidak sanggup lagi untuk membayar angsuran** sehingga kios yang menjadi anggunan tersebut silakan di sita Bank Prabumegah Kencana sebagai konsekuensinya.
20. Bahwa Setelah pulang dari rumah Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat Dalam Konvensi melakukan transaksi pembayaran dengan pihak Bank Prabumegah Kencana berdasarkan harga yang di sepakati Rp. 400 juta (empat ratus juta rupiah) dan harga yang di sepakati tidak termasuk BPHTB, pajak jual beli,PBB, biaya Notaris dan biaya Lain-Lain.
21. Bahwa Pada hari senin tanggal 13 Januari 2020 yang di Fasilitasi oleh pihak Bank Prabumegah Kencana, Turut Tergugat Dalam Konvensi dan Tergugat melakukan penandatanganan akta jual beli kios tersebut melalui Notaris Ela Maria Fransisca, SH yang merupakan PPAT rekanan Bank Prabumegah Kencana untuk selanjutnya dilakukan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional Palembang , yang mana Jual Beli tersebut telah sesuai dengan apa yang di maksud **Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati.**
22. Bahwa Pada tanggal 13 sampai -21 Januari 2020 Turut Tergugat mengurus keperluan administrasi sebagai persyaratan untuk balik nama di Badan Pertanahan Nasional Palembang di antara lain bukti



Lunas PBB, BPHTB, Pajak Jual Beli dan lain-lain untuk diserahkan kembali ke Notaris Ela Maria Fransisca, SH.

23. Bahwa Balik nama yang tertuang dalam Sertifikat berdasarkan akta jual beli tertanggal 11 Februari 2020 yang di buat oleh PPAT Ela Maria Fransisca, S.H.
24. **Bahwa Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati, berarti Jual Beli antara Tergugat dengan Turut tergugat tersebut adalah Syah secara Hukum.**
25. Bahwa pada tanggal 21 maret 2022, Kuasa Hukum Dari Teurut Tergugat telah melakukan upaya mengirimkan surat Somasi Nomor : 17 / Ad / Y / III / 2022 yang isi nya agar Penggugat untuk mengosongkan tanah dan isi bangunan Penggugat, karena tanah dan banguna tersebut secara Hukum bukanlah lagi milik Penggugat, akan tetapi surat Somasi dari Kuasa Hukum Turut Tergugat tidak di indahkan Penggugat, maka perbuatan Penggugat yang tidak mengosongkan tanah dan bangunan yang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 7698 tahun 2014 dan sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 253 / Bukit lama/2014 yang telah di beli oleh Turut Tergugat dari Tergugat, maka perbuatan Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum, sesuai dengan apa yang di maksud dalam **Pasal 1365 KUHPerdata,**
26. Bahwa **setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut.** Pasal 1365 KUHPerdata
27. Bahwa akibat yang di lakukan Penggugat tersebut yang tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan tersebut maka Turut Tergugat akhirnya Membuat Laporan Polisi terhadap diri Penggugat ke POLDA Sumatera Selatan sesuai dengan Laporan Polisi Nomor : LP /B/360/VI/2022/SPKT/POLDA Sumatera Selatan, dengan Pasal 385 KUHP tentang penyerobotan Tanah dan sekarang proses Laporan tersebut sedang berjalan di tingkat Penyidikan.
28. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat tersebut yang tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang bukan milik Penggugat lagi secara hukum, akhirnya



Turut Tergugat Tidak dapat menguasai Tanah dan bangunan yang telah di Beli oleh Turut Tergugat tersebut dari Tergugat, sehingga kalau dihitung dengan uang apabila di usahakan di jadikan tempat usaha yang selama 1 (Satu) bulannya dapat menghasilkan uang keuntungan sebesar Rp 15000.000,- (Lima belas juta rupiah), yang berarti mulai dari Bulan Pebruari Tahun 2020 sampai saat gugatan ini di daftarkan ke Pengadilan Negeri Palembang Kelas.I. A Khusus Sumatera Selatan , berarti telah 26 (Dua puluh enam) bulan , maka Turut Tergugat mengalami Kerugian Materiil sebesar Rp 15000.000,- (Lima belas juta rupiah) X 26 (Dua Puluh enam bulan) = Rp 390.000.000,- (Tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah)

29. Bahwa akibat di ikutsertakannya Turut Tergugat dalam perkara ini , maka Turut Tergugat secara Moral atau Psikis atau mengalami kerugian Imateriil merasa malu, yang kalau di kalkulasikan dengan uang adalah sebesar Rp 1000.000.000,- (Satu miliar rupiah)
30. Bahwa jadi kerugian baik secara Materiil dan Imateriil Turut Tergugat mengalami kerugian Materiil Rp390.000.000,- + Kerugian Imateriil sebesar Rp 1000.000.000,- = Rp 1.390.000.000,- (Satu miliar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah).

II. DALAM REKONPENSI

Penggugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam Jawaban tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 7698 Tahun 2014 dan Surat Ukur Nomor: 253 / Bukit Lama / 2014 dan bangunan yang terletak diatasnya.
2. Bahwa Sekitar awal januari tahun 2020, sekitar Hari Minggu tanggal 5 januari tahun 2020, Turut Tergugat Dalam Konvensi melihat iklan Facebook di Forum Jual Beli Tanah dan Bangunan.
3. Bahwa Dalam iklan tersebut terdapat postingan atas nama Teddy T – Su, yang menjual satu Unit Kios / Ruko dan Lahan yang terletak di jalan



Alamsyah Ratu Prawiranegara dengan harga Rp. 400 Juta (empat ratus juta rupiah), kemudian Turut Tergugat Dalam Konvensi mencoba menghubungi yang bersangkutan melalui Nomor Ponsel yang tercantum dalam postingan iklan tersebut.

4. Bahwa Setelah tersambung, kemudian Turut Tergugat Dalam Konvensi menanyakan apakah benar menjual kios tersebut dengan harga yang di maksud, karena Turut Tergugat Dalam Konvensi takut penipuan.
5. Bahwa Akhirnya yang bersangkutan menjelaskan kronologis mengapa kios itu dijual, bahwa kios tersebut merupakan anggunan Bank Prabumegah Kencana, tempat yang bersangkutan bekerja (teddy T-Su), dimana Debitur yang bernama Mgs. Amin Fazly (Tergugat) membeli kios tersebut kepada M. Ishak (Penggugat) melalui pembiayaan kredit di Bank Prabumegah Kencana;
6. Bahwa Dan seiring berjalannya waktu kredit Tergugat tersebut menunggak dan pihak Bank berinisiatif untuk menyita kios tersebut;
7. Bahwa Untuk memastikan kios tersebut benar dan ada, kemudian Turut Tergugat Dalam Konvensi ingin mengajak Teddy T – Su untuk bertemu di lokasi kios tersebut, akan tetapi yang bersangkutan masih ada pekerjaan sehingga tidak bisa untuk di ajak dan menawarkan besok harinya untuk bertemu di Bank Prabumegah Kencana;
8. Bahwa Akhirnya Turut Tergugat Dalam Konvensi berinisiatif untuk melihat dan mencari sendiri kios tersebut berdasarkan foto – foto yang ada dalam postingan iklan bersangkutan.
9. Bahwa Masih di hari yang sama pada hari minggu tanggal 5 januari 2020, setelah kios tersebut Turut Tergugat Dalam Konvensi temukan dan kios tersebut dalam keadaan tertutup tanpa penjagaan ataupun penunggu;
10. Bahwa Kemudian Turut Tergugat Dalam Konvensi hubungi kembali saudara Teddy T-Su melalui sambungan telepon untuk memastikan kembali kios yang Turut Tergugat Dalam Konvensi temukan tersebut benar sekaligus untuk membuat janji bertemu besok di Bank Prabumegah kencana;
11. Bahwa Keesokan harinya tepatnya tanggal 6 januari 2020 sekitar jam 9 pagi Turut Tergugat Dalam Konvensi datang ke Bank Prabumegah kencana untuk bertemu saudara Teddy T-Su untuk mendalami bahwa yang bersangkutan adalah memang benar pegawai di Bank Prabumegah Kencana tersebut termaksud dari bagian Legal dan disana juga Turut Tergugat Dalam Konvensi menyampaikan maksud



dan keinginan Turut Tergugat Dalam Konvensi untuk membeli kios tersebut.

12. Bahwa Selanjutnya Turut Tergugat Dalam Konvensi memintak izin untuk memeriksa Sertifikat Kios tersebut apakah memang ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, dan ternyata memang benar Sertipikat Hak Milik yang akan di jual tersebut adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 7698 Tahun 2014 dan Surat Ukur Nomor: 253 / Bukit Lama / 2014 yang dahulunya atas nama ROKADY MATJAN dan telah dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 166 / 2015 Tanggal, 24/ 07 / 2015 yang dibuat oleh Notaris Alverina Adleine, SH,M.kn dan kemudian oleh Penggugat tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 7698, yang di beli oleh Penggugat dari Rokady Matjan di jual kembali kepada Tergugat sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor : 200 / 2016 tanggal 10 / 08 / 2016 yang di buat oleh Notaris Juhaidi. SH, kemudian tanah dan bangunan tersebut yang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 7698 tersebut yang di beli oleh Tergugat dari Penggugat di jadikan Hak Tanggungan oleh Tergugat di Bank Perkreditan Prabumegah Kencana sesuai dengan Hak Tanggungan Nomor : 5400 / 2016, dan kemudian oleh tergugat di jual kembali kepada Turut Tergugat sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor : 76 / 2020, tanggal 11 / 02 / 2020 di hadapan Notaris Ela Maria Fransisca. SH dan setiap Proses Jual Beli seperti yang telah Turut Tergugat uraikan di atas telah sesuai dengan apa yang di maksud dalam Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati.
13. Bahwa setelah Turut Tergugat Dalam Konvensi periksa legalitasnya akhirnya Turut Tergugat Dalam Konvensi semakin yakin bahwa kios tersebut memang menjadi Hak Tanggungan Bank Prabumegah Kencana atas nama Tergugat.
14. Bahwa Kemudian Turut Tergugat Dalam Konvensi bersama pihak Bank Prabumegah Kencana mencabo untuk menemui Tergugat dirumahnya, terkait dengan kesanggupan pembayaran ataupun pelunasan kewajiban sebagai Debitur dan yang bersangkutan **menyatakan sudah tidak sanggup lagi untuk membayar angsuran** sehingga kios yang menjadi anggunan tersebut silakan di sita Bank Prabumegah Kencana sebagai konsekuensinya.



15. Bahwa Setelah pulang dari rumah Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat Dalam Konvensi melakukan transaksi pembayaran dengan pihak Bank Prabumegah Kencana berdasarkan harga yang di sepakati Rp. 400 juta (empat ratus juta rupiah) dan harga yang di sepakati tidak termasuk BPHTB, pajak jual beli, PBB, biaya Notaris dan biaya Lain-Lain.
16. Bahwa Pada hari senin tanggal 13 Januari 2020 yang di Fasilitas oleh pihak Bank Prabumegah Kencana, Turut Tergugat Dalam Konvensi dan Tergugat melakukan penandatanganan akta jual beli kios tersebut melalui Notaris Ela Maria Fransisca, S.H yang merupakan PPAT rekanan Bank Prabumegah Kencana untuk selanjutnya dilakukan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional Palembang, yang mana Jual Beli tersebut telah sesuai dengan apa yang di maksud **Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati.**
17. Bahwa Pada tanggal 13 sampai -21 Januari 2020 Turut Tergugat mengurus keperluan administrasi sebagai persyaratan untuk balik nama di Badan Pertanahan Nasional Palembang di antara lain bukti Lunas PBB, BPHTB, Pajak Jual Beli dan lain-lain untuk diserahkan kembali ke Notaris Ela Maria Fransisca, SH.
18. Bahwa Balik nama yang tertuang dalam Sertifikat berdasarkan akta jual beli tertanggal 11 Febuari 2020 yang di buat oleh PPAT Ela Maria Fransisca, S.H.
19. **Bahwa Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati, berarti Jual Beli antara Tergugat dengan Turut tergugat tersebut adalah Syah secara Hukum.**
20. Bahwa pada tanggal 21 maret 2022, Kuasa Hukum Dari Teurut Tergugat telah melakukan upaya mengirimkan surat Somasi Nomor : 17 / Ad / Y / III / 2022 yang isi nya agar Penggugat untuk mengosongkan tanah dan isi bangunan Penggugat, karena tanah dan banguna tersebut secara Hukum bukanlah lagi milik Penggugat, akan tetapi surat Somasi dari Kuasa Hukum Turut Tergugat tidak di indahkan Penggugat, maka perbuatan Penggugat yang tidak mengosongkan tanah dan bangunan yang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 7698 tahun 2014 dan



sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 253 / Bukit lama / 2014 yang telah di beli oleh Turut Tergugat dari Tergugat, maka perbuatan Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum, sesuai dengan apa yang di maksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata,

21. Bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Pasal 1365 KUHPerdata
22. Bahwa akibat yang di lakukan Penggugat tersebut yang tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan tersebut maka Turut Tergugat akhirnya Membuat Laporan Polisi terhadap diri Penggugat ke POLDA Sumatera Selatan sesuai dengan Laporan Polisi Nomor : LP / B / 360 / VI / 2022 / SPKT / POLDA Sumatera Selatan, dengan pasal 385 KUHP tentang penyerobotan Tanah dan sekarang proses Laporan tersebut sedang berjalan di tingkat Penyidikan.
23. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat tersebut yang tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang bukan milik Penggugat lagi secara hukum, akhirnya Turut Tergugat Tidak dapat menguasai Tanah dan bangunan yang telah di Beli oleh Turut Tergugat tersebut dari Tergugat, sehingga kalau dihitung dengan uang apabila di usahakan di jadikan tempat usaha yang selama 1 (Satu) bulannya dapat menghasilkan uang keuntungan sebesar Rp 15000.000,- (Lima belas juta rupiah) , yang berarti mulai dari Bulan Pebruari Tahun 2020 sampai saat gugatan ini di daftarkan ke Pengadilan Negeri Palembang Kelas.I. A Khusus Sumatera Selatan, berarti telah 26 (Dua puluh enam) bulan, maka Turut Tergugat mengalami Kerugian Materiil sebesar Rp 15000.000,- (Lima belas juta rupiah) X 26 (Dua Puluh enam bulan) = Rp 390.000.000,- (Tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah)
24. Bahwa akibat di ikutsertakannya Turut Tergugat dalam perkara ini , maka Turut Tergugat secara Moral atau Psikis atau mengalami kerugian Imateriil merasa malu, yang kalau di kalkulasikan dengan uang adalah sebesar Rp 1000,000.000,- (Satu miliar rupiah)
25. Bahwa jadi kerugian baik secara Materiil dan Imateriil Turut Tergugat mengalami kerugian Materiil Rp390.000.000,- + Kerugian Imateriil sebesar Rp 1000.000.000,- = Rp 1.390.000.000,- (Satu miliar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Penggugat dalam Rekonvensi Tergugat dalam Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

- DALAM POKOK PERKARA:

- **Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi unuk seluruhnya.**
- **Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.**

II. DALAM REKONVENSI

- Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi seluruhnya
- Menyatakan Penggugat dalam Konvensi Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- **Menyataka Akta Jual Beli Nomor : 76 / 2020, tanggal 11 / 02 / 2020 di hadapan Notaris Ela Maria Fransisca. S.H , serta Akta Jual Beli yang menjadi dasar hukum sebelum Akta Jual Beli Nomor : 76 / 2020, tanggal 11 / 02 / 2020 dihadapan Notaris Ela Maria Fransisca. SH adalah Syah secara Hukum, serta berkekuatan hukum.**
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 7698 Tahun 2014 dan Surat Ukur Nomor: 253 / Bukit Lama / 2014 adalah Syah milik Turut Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Konvensi
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Bangunan dan tanah yang terletak di dalam lokasi sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 76 / 2020, tanggal 11 / 02 / 2020 di hadapan Notaris Ela Maria Fransisca. SH secara sukarela dan dengan kesadaran sendiri.
- Menyatakan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kerugian **baik secara Materiil dan Imateriil kepada Turut Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sdengan perhitungan sebesar, kerugian Materiil Rp.390.000.000,- + Kerugian Imateriil sebesar Rp.1000.000.000,- = Rp 1.390.000.000,- (Satu miliar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah), di karenakan tanah yang sudah syah secarah hukum tersebut tsampai saat ini tidak bisa dikuasai oleh Turut Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi.**

Hal 18 dari 26 Halaman Putusan Nomor 240/Pdt.G/2022/PNPlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Proses Laporan Polisi Nomor : LP / B / 360 / VI / 2022 / SPKT / POLDA Sumatera Selatan, dengan pasal 385 KUHP tentang penyerobotan Tanah yang dilaporkan oleh **Turut Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi** dan sekarang proses Laporan tersebut sedang berjalan di tingkat Penyidikan tetap syah secara hukum.
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi /Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang Dwangsom sebesar Rp 1000.000,- (Satu juta rupiah) perhari, apabila Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi tidak menjalankan Putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (Incraht).
- Menyatakan putusan dalam perkara ini harus dijalankan terlebih dahulu walaupun anantinya ada upaya hukum banding dan lain- lain.
- Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 13 Desember 2022 dan Tergugat serta Turut Tergugat I mengajukan dupliknya tertanggal 20 Desember 2022;

Menimbang, bahwa mengenai jawab-jinawab melalui ecourt antara kedua belah pihak tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam berita acara persidangan ini yang untuk ringkasnya dianggap telah termuat dalam putusan ini;

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

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No..7698 tanggal 12 Nopember 2014 dengan surat ukur tanggal 27 Oktober 2014 No.253/Bukit Lama/2014 dengan luas 193 M3 yang terletak di Jalan Alamsyah Ratu Prawiranegara (Objek sengketa), tanda (P-1);
2. Fotokopi Akta Jual Beli pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ela Maria Fransisca,SH Nomor 76 tahun 2020 antara Tergugat dengan Turut Tergugat, tanda.(P-2)

Hal 19 dari 26 Halaman Putusan Nomor 240/Pdt.G/2022/PNPlg

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

3. Fotokopi Surat Perjanjian kerja sama tanggal 10 Agustus 2016 yang menerangkan Dalil Gugatan Penggugat pada gugatan Penggugat Poin 3 dan 4 , tanda (P-3)
4. Fotokopi Buku tabungan Tergugat yang menerangkan dalil Penggugat dalam Gugatan Poin 4 bahwa Penggugat yang mengangsur Pinjaman Bank, tanda (P-4);
5. Fotokopi Angsuran perbulan Tergugat yang menunjukkan bahwa angsuran sebesar Rp.13.200.000,-(tiga belas juta dua ratus ribu rupiah) sampai 10 tahun yang menerangkan dalil Penggugat poin 4 fotokopi dari print Out tanda.(P-5);
6. Cd percakapan antara Penggugat dengan Tergugat yang menerangkan bahwa Tergugat hanya memakai namanya saja untuk kelancaran pinjaman ke Bank sedangkan yang mengangsur adalah Penggugat dan Ruko tersebut adalah tetap punya Penggugat, tanda .(P-6);

Surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti P-1, P-2 sedangkan bukti P-5 potokopi dari print Out dan P-6 adalah CD dan, sehingga dijadikan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) an Mgs Amin Fazly, tanda (T-I);
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 200 tertanggal 10 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Junaidi,SH, tanda (T-2);
3. Fotokopi Rekening Koran Bank Central Asia (BCA), tanda (T-3);
4. Fotokopi Perjanjian kredit nomor 0789/KRT/KPR/2016 tertanggal 10 Agustus 2016, tanda (T-4);
5. Fotokopi Akta Notaris nomor 76 tertanggal 11 Februari 2022 yang dihadapan Notaris Ela Faria Fransisca,SH, tanda (T-5);
6. Fotokopi Surat Panggilan Polisi terhadap Tergugatfotokopi dari fotokopi untuk selanjutnya diberi tanda (T-6);
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 7698 tanggal 12 Nopember 2014, tanda (T-7);

Surat bukti tersebut berupa fotokopi yang bermaterai cukup dan ssuai dengan aslinya Kecuali bukti T-1, s/d T-6 fotokopi dari potokopi sehingga dijadikan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I juga telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Hal 20 dari 26 Halaman Putusan Nomor 240/Pdt.G/2022/PNPlg

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 Sertipikat Hak Milik nomor 7698 atas nama Billy Martha Hardiansyah, tanda (T.T-1);
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 76/2020 tertanggal 11 Februari 2020 yang dibuat Notaris Ela Maria Fransisca,SH,fotokopi dari asli untuk selanjutnya diberi tanda (T.T-2);
3. Fotokopi Kwitansi pembelian antara penjual (Mgs Amin) dan Pembeli (Billy Martha Hardiansyah), tanda (T.T-3);
4. Fotokopi Slip pemindahan dana antar Rekening BCA atas nama Billy Martha Hardiansyah dengan nomor rekening 0212793777 ke rekening PT BPR Prabumegah Kencana dengan nomor rekening 1150558111, tanda (T.T-4);
5. Fotokopi Surat tanda bukti pembayaran biaya perolehan Hak atas tanah dan bangunan melalui Bank Sumsel Cabang Kayu Agung, tanda (T.T-5);
6. Fotokopi Tanda Terima Surat-surat dari PT BPR Prabumegah Kencana kepada Turut Tergugat (Billy Martha Hardiansyah) tertanggal Palembang 13-4-2020, tanda (T.T-6);
7. Fotokopi Surat Somasi dari Kantor Advokad H.Yusmaheri,SH & Partner Nomor 17/Ad/Y/III/2022 tertanggal 21 Maret 2022 ditunjukan kepada Penggugat (M.Ishak Hasan), tanda (T.T-7);
8. Fotokopi Surat Somasi dari Kantor Advokad H.Yusmaheri,SH & Partner Nomor 18/Ad/Y/III/2022 tertanggal 21 Maret 2022 ditunjukan kepada yang menempati atau berusaha di tanah dan bangunan Milik Turut Tergugat (Billy Martha Hardiansyah), tanda (T.T-8);
9. Fotokopi Surat tanda terima bukti Laporan Polisi Turut Tergugat pelapor (Billy Martha Hardiansyah) kepada terlapor/ Penggugat (M.Ishak Hasan) tertanggal 17 Juni 2022 di Polda Sumsel, tanda (T.T-9);

Surat bukti tersebut berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup dan sesuai aslinya sehingga dijadikan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan Saksi, para Saksi tersebut dibawah sumpah menurut agamanya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi WAWAN WIJAYA.

- Bahwa yang saksi katahui masalah antara Penggugat,Tergugat dan Turut Tergugat adalah masalah penjanjian antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa Perjanjian dimaksud adalah perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat yang terjadi pada tahun 2016.

Hal 21 dari 26 Halaman Putusan Nomor 240/Pdt.G/2022/PNPlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ikut menandatangani perjanjian tersebut untuk mencairkan pinjaman di Bank;
- Bahwa yang meminjam uang tersebut Penggugat namun pinjaman tersebut tidak bisa cair sehingga Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat untuk mencairkan pinjaman tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sudah lama dan Penggugat menjaminkan Sertipikat ke Bank untuk meminjam uang;
- Bahwa saksi tidak tahu persis jumlah uang yang dipinjam dan Pengugat yang membayar sendiri uang tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang dijaminkan namun tanah tersebut sedang sengketa;

2. Saksi ZULKIPLI.

- Bahwa masalah antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat adalah objek sengketa tanah;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut objek sengketa karena mendengar dari Mertua Tergugat;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut merupakan milik Penggugat;
- Bahwa saksi tinggal di dekat tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah pinjaman Penggugat dan jumlahnya namun saksi hanya dengar Penggugat ada meminjam uang di Bank dan Penggugat menjaminkan sertifikat tanah dan bangunan yang sedang menjadi sengketa;

3. Saksi M.MUTTAQIM;

- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa tersebut berada di Jalan Alamsyah Ratu Prawiranegara, Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat 1 Palembang;
- Bahwa saksi tidak jauh tinggal di lokasi sengketa tersebut;
- Bahwa Ruko tersebut memang benar milik Penggugat sejak lama yang diusakan sebagai bengkel mobil dan motor;
- Bahwa saksi tidak tahu persoalan surat perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa masalah Penggugat meminjam uang di Bank saksi juga tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat Milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat serta turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya melalui e-court masing-masing tertanggal 7 Februari 2023, dan mohon putusan;

Hal 22 dari 26 Halaman Putusan Nomor 240/Pdt.G/2022/PNPlg

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)



Menimbang, bahwa untuk memperoleh data fisik yang konkrit terhadap perkara, baik menyangkut letak, bentuk, luas dan batas Majelis pada tanggal 10 Januari 2023, telah melakukan Pemeriksaan Setempat dengan hasil sebagaimana tersebut dalam Berita Acara sidang;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka terhadap segala sesuatu yang terjadi dipersidangan perkara ini haruslah dianggap telah cukup di pertimbangkan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi dan atas eksepsi tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat dalam repliknya serta telah pula ditanggapi oleh Tergugat dalam dupliknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel), setelah membaca dan mempelajari eksepsi tersebut, dimana yang diuraikan oleh Tergugat perbuatan melawan hukum (PMH) dan terkait dengan Surat Perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat tanggal 10 Agustus 2016 yang disaksikan saudara Wawan teman Penggugat dan Tergugat yang telah menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak, dengan alasan, bahwa diketahui Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli yang Penggugat dapatkan dari Turut Tergugat yaitu Akta Jual Beli pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ela Mariana Fransisca, S.H. Nomor 76 tahun 2020, serta Petitum Penggugat pada Poin 3 yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 76 tahun 2020 yang di buat PPAT Ela Maria Fransisca, S.H. batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dari eksepsi tersebut diatas, dimana dalam petitum ke 3 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa akta Jual beli Nomor 76 Tahun 2020 yang dibuat PPAT Ela Maria Fransisca, S.H., batal demi Hukum, dan oleh karena terkait dengan pembatalan Akta yang dibuat oleh PPAT Ela Maria Fransisca, S.H., maka PPAT Ela Maria Fransisca, S.H., Penggugat harus menariknya sebagai pihak dalam perkara ini, dalam arti Pengadilan sependapat dengan Tergugat dengan demikian eksepsi tersebut dapat diterima/dikabulkan;

Hal 23 dari 26 Halaman Putusan Nomor 240/Pdt.G/2022/PNPlg



Menimbang, bahwa oleh karenanya salah satu eksepsi Tergugat dapat diterima/dikabulkan maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard), maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan Penggugat berada dipihak yang kalah, karenanya Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat, dalam konvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi untuk selanjutnya disebut Penggugat dalam rekonvensi terhadap Penggugat dalam konvensi selanjutnya disebut Tergugat dalam rekonvensi, yang maksud dan tujuan pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam konvensi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak gugatan rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian pertimbangan dalam gugatan rekonvensi ini, maka segala apa yang telah dipertimbangkan didalam gugatan konvensi, sepanjang berhubungan dengan konvensi ini haruslah dianggap telah termasuk dan menjadi satu kesatuan dengan pertimbangan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa diatas telah dinyatakan bahwa gugatan konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka Penggugat konvensi/Tergugat dalam rekonvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, akan ketentuan Hukum Acara Perdata serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Tergugat;



Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.550.000,- (satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari **Selasa tanggal 14 Februari 2023**, oleh kami, **Agus Aryanto, S.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, **Dr. Editerial, S.H., M.H.**, dan **Masriati, S.H., M.H.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Selasa tanggal 21 Februari 2023**, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, **Barto, SH., M.Si.** sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat. Dan Kuasa Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis

Dr. Editerial, S.H.,MH.

Agus Aryanto, S.H

Masriati, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Barto, SH., M.Si.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	: Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp. 525.000,-
4. PNBP relaas	: Rp. 30.000,-
5. Biaya PS	: Rp. 860.000,-
6. Materai	: Rp. 10.000,-
7. Redaksi	: Rp. 10.000,-
8. PNBP surat kuasa	: Rp. 10.000,-
Jumlah.....	Rp.1.550.000,- (satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

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)