



PUTUSAN

Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Andrea Christianto Hiu Alias Kimfat**, bertempat tinggal di (dahulu) Di Jalan Beringin 9 No 50 C Rt. 003 Rw. 010, Desa/kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Alamat / Tempat Tinggal (sekarang) Di Jalan Putri Dara Hitam Komplek Rumah Toko (ruko) Tani 3 No 3 Ab, 4 Ab, Kelurahan Sungai Bangkong Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Iyustina, S.H., M.H., Dkk, Advokat yang berkantor di Kantor Advokat Iyustina, S.H., M.H. & Partners**, Beralamat Di Jalan Kom Yos Sudarso (jeruju) Komplek Bali Indah Blok C No. 51, Pontianak, Kalimantan Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**MELAWAN**

**Eko Rachmansyah Gindo**, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar, Komplek Pontianak Mall Blok D No. 1-3 Pontianak dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Herianto Siregar, SH., MH**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU.0721/DIR/XII/2019 tanggal 10 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**Kariadi Gunawan**, bertempat tinggal di Jalan Beringin 9 Nomor D.1 Rt.001/rw.01, Kelurahan Darat Skep, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dwi Joko Prihanto, SH., MH., CIL**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2019 selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**Joko Sebastian, S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Jl. Jenderal Sudirman Blok E No 1 2 Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Bayu Sukmadiansyah, SH**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2019 selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**Efendy Hidajat, S.H.,,** bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Juanda Blok Bb No. 18 (depan Tb Juanda) Sekarang Beralamat Di Jalan Jenderal Urip No 8 Pontianak Kota, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ridwan My, SH**,

Halaman 1 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2019 selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

**Direktur Utama Bank Panin**, tempat kedudukan Jalan Imam Bonjol Nomor 44 Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Acong, SH**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2019 selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 05 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 05 November 2019 dalam Register Nomor 173/PDT.G/2019/PN.Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat II bertempat tinggal yang berdekatan dan saling mengenal yaitu Penggugat adalah pekerjaan swasta (dagang) dari Pontianak dan keluar Kota di beberapa daerah Kalimantan Barat. Sedangkan Tergugat II adalah pedagang produk jamu Sidomuncul sebagai agen/distributor di Kota Pontianak dari dan daerah-daerah lainnya di wilayah Kalimantan Barat. Pada waktu itu Penggugat ditawarkan oleh Tergugat II untuk dagang/menjual jamu Sidomuncul jenis Kopi Ginseng sachet untuk dijual ke minimarket, sehingga Penggugat beli dan jual hanya beberapa kotak saja, tetapi karena Penggugat tidak tertarik dagang jamu tersebut maka Penggugat tidak meneruskan dagang jamu tersebut.
2. Bahwa Tergugat II selain jual (distributor/agen jamu) juga bisnis properti (membangun rumah toko/ruko) di lokasi Jalan Parit H. Husin, Jalan Aliyang, Jalan Putri Dara Hitam dan Jalan Suwignyo Kota Pontianak. Kemudian Tergugat II datang ke tempat Penggugat untuk menawarkan bangunan ruko yang dibangun oleh Tergugat II yang berlokasi di Jalan Putri Dara Hitam, adalah sebanyak 4 (empat) unit ruko dengan masing-masing ukuran 5 x 22 x 4 unit ruko berlantai 3½ terdiri dari lantai 1 (satu), lantai 2 (dua) dan lantai 3 dan lantai 3½ (tiga setengah), yang tiap-tiap lantai berbeda panjangnya. Kemudian Tergugat II mengatakan kepada Penggugat "coba kamu beli ruko saya yang sedang saya bangun di Jalan Putri Dara Hitam". Karena tempat kamu sekarang ini kan tidak bisa masuk mobil besar, hanya bisanya gerobak", atas tawaran tersebut maka Penggugat da

Halaman 2 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



n Tergugat II mengecek lokasi bangunan ruko di Jalan Putri Dara Hitam, kemudian terjadi tawar menawar harga dan Penggugat minta letak ruko yang paling ujung dan oleh Tergugat II setuju untuk dibeli Penggugat yaitu 1 (satu) unit ruko dengan harga sebesar Rp 1.300.000.000,-(satu milyar tiga ratus juta Rupiah). Tetapi saat itu bangunan ruko tersebut sudah hampir rampung  $\pm 75\%$  selesai dibangun, Kemudian berjalan waktu bangunan ruko dimaksud belum juga rampung/selesai sehingga Penggugat mendesak kepada Tergugat II agar bangunan cepat diselesaikan karena Penggugat sudah mau pindah ke ruko tersebut. Penggugat sudah menyiapkan barang-barang untuk berpindah dan bertempat tinggal di ruko tersebut. maka Penggugat dan Tergugat II ada datang lagi bersama-sama ke lokasi ruko tersebut, lalu Tergugat II menunjukkan lagi dan membujuk Penggugat untuk tetap membeli ruko yang letaknya ditengah (terjepit) dengan harga Rp 1.050.000.000,-(satu milyar lima puluh juta Rupiah), namun Penggugat tidak mau tetapi Tergugat II lalu meminta kepada Penggugat untuk membeli 2 (dua) ruko saja agar tidak pada posisi terjepit maka Penggugat setuju beli 2 (dua) ruko dengan total harga yang disetujui Rp. 2.100.000.000,-(dua milyar seratus juta Rupiah).

3. Bahwa kemudian atas permintaan Tergugat II tersebut dan sebagai tanda jadi Penggugat membeli ke-2 ruko tersebut, kemudian Tergugat II meminta Penggugat untuk membayar uang muka (DP) sebagai angsuran bukti pembelian 2 (dua) ruko dimaksud. Maka Penggugat melakukan pembayaran atas permintaan Tergugat II tersebut lalu pada tanggal 02 Juli 2012 Penggugat membayar uang muka sebagai tanda jadi membeli kepada Tergugat II sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta Rupiah). Pembayaran tersebut dilakukan di rumah Tergugat II dengan 2 (dua) buah cek Bank BNI 46 dengan masing-masing cek tersebut bernilai Rp 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah) dengan jatuh tempo masing-masing tanggal 29 Desember 2012 dan tanggal 29 Januari 2013. Pembayaran/transaksi dari ke-2 cek tersebut sudah lunas dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II.
4. Bahwa kemudian Tergugat II mengajak Penggugat untuk membuat akta perjanjian di Notaris yang sudah direferensi oleh Tergugat II yaitu Notaris EFFENDY HIDAJAT, S.H. (Notaris & P.P.A.T) di Pontianak yang saat itu ber alamat di Jalan Ir. H. Juanda Blok BB No. 18 (depan TB. Juanda). Kemudian pada tanggal yang telah diperjanjikan oleh Tergugat II kepada Penggugat pada tanggal 26 Juli 2013 untuk datang ke kantor Notaris tersebut.

*Halaman 3 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



5. Bahwa setelah Penggugat dan Istrinya tiba di kantor Notaris tersebut sudah ada Tergugat II menunggu, kemudian petugas Notaris membawa akta yang sudah selesai diketik kemudian akta tersebut dibaca oleh Notaris dihadapan Penggugat dan istrinya serta Tergugat II. Setelah mendengar kalimat yang dibacakan oleh Notaris didalam akta tersebut dan Penggugat ada juga membacanya, setelah membacanya kemudian Penggugat bertanya kepada Notaris "kenapa bunyi kalimat atau isi akta ini berupa pengakuan hutang?, padahal saya (Penggugat) tidak ada menerima uang atau meminjam uang dari Tergugat II", lalu Notaris menjawab pertanyaan Penggugat tersebut "kamu kan belum bayar lunas atas pembelian 2 (dua) ruko tersebut kepada Tergugat II maka dibuat akta pengakuan hutang". Kemudian saat itu Penggugat tidak mengerti tentang maksud daripada bunyi akta dimaksud sehingga Penggugat berpikir tidak bisa untuk mengatakan apalagi kepada Notaris karena menganggap Notaris tidak berpihak kepada Tergugat II, yang saat itu juga Tergugat II ada mengatakan kepada Penggugat "karena kamu (Penggugat) belum selesai membayar ruko tersebut dan kamu (Penggugat) sudah bisa menempati ruko tersebut, sehingga pikiran Penggugat dan istrinya tidak berpikir panjang lagi untuk kemudian menandatangani akta yang dibacakan tersebut yaitu berupa akta "pengakuan hutang" dengan nomor akta 39 tanggal 26 Juli 2013 maka turunan/salinan akta tersebut di bawa pulang oleh Penggugat dan istrinya. Sehingga pada saat itu di kantor Notaris tersebut pikiran Penggugat dan istrinya terhadap Tergugat II tidak akan mungkin lari ke mana saja, karena Penggugat dan Tergugat II bertempat tinggal masih bertetangga yang tidak jauh dari rumah Penggugat, sehingga saat itu pula Penggugat membayar 2 (dua) unit ruko di maksud kepada Tergugat II sebagaimana perjanjian antara Penggugat dan Tergugat II yaitu dengan pembayaran angsuran sehingga Penggugat menerbitkan Bilyet Giro (BG) untuk membayar kepada Tergugat II yakni sebanyak 12 (dua belas) lembar BG untuk 12 (dua belas) kali angsuran selama 1 (satu) tahun dan masing-masing lembar bernilai sebesar Rp. 27.550.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah) dengan jatuh tempo setiap lembar BG dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan sehingga semuanya sudah terbayar lunas dengan jumlah total dari 12 (dua belas) lembar BG tersebut sebesar Rp. 330.600.000,-(tiga ratus tiga puluh juta enam ratus ribu Rupiah).



Bahwa selain pembayaran dengan BG, Penggugat juga telah membayar angsuran melalui transfer Bank BCA ke rekening Tergugat II sebesar Rp. 124.000.000,-(seratus dua puluh empat juta Rupiah).

6. Bahwa ke-2 ruko nomor 3 AB dan 4 AB yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II tersebut yang terletak di Jalan Putri Dara Hitam dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 17289/Kelurahan S. Bangkong dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2013 Nomor: 08183/2013, dengan Luas 367 M<sup>2</sup>, adapun SHM tersebut masih atas nama pemegang Hak KARYADI GU NAWAN, dengan ukuran ruko masing-masing lebar 5 M x panjang 22 M x 2 unit ruko berlantai 3½ terdiri dari lantai 1 (satu), lantai 2 (dua) dan lantai 3 dan lantai 3½ (tiga setengah), yang tiap-tiap lantai berbeda panjangnya. Bahwa Penggugat selama menguasai dan menempati ke-2 ruko tersebut ada membayar asuransi kebakaran di tahun 2019 yang dibayar lewat sdr. FARIZ (karyawan Bank Bukopin) sebesar Rp. 6.000.000,-(enam juta Rupiah), dan segala usaha Penggugat CV. Eka Kencana sudah beralamat di jalan Putri Dara Hitam Komplek ruko jalan Tani 3 nomor 3 AB dan 4 AB, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak.
7. Bahwa setelah Penggugat menempati ruko tersebut, Penggugat mengajukan kredit ke Bank BRI untuk membayar angsuran yang tersisa kepada Tergugat II dan saat itu pihak Bank BRI menjelaskan pengajuan kredit atas nama Penggugat bisa di terima dan di acc sebesar Rp. 1.900.000.000,-(satu milyar sembilan ratus juta Rupiah). Setelah mendengar penjelasan Penggugat tersebut, Tergugat II mengatakan tidak usah untuk pengajuan kredit ke Bank BRI karena saya juga sudah mengajukan kredit ke Bank Panin. Sehingga sekitar bulan Juni 2013 dan pihak Bank Panin melakukan survey ke lapangan dan ada bertemu dengan Penggugat tetapi pengajuan kredit tersebut kepada KARIADI (Tergugat II). Kemudian Penggugat keberatan dan mengatakan kepada Tergugat II “kenapa harus memakai nama KARIADI (Tergugat II)” kemudian dikatakan oleh Tergugat II “karena pengajuan kredit Tergugat II ke Bank Panin juga sudah di acc sebesar Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar Rupiah)” berdasarkan pemberitahuan dari Tergugat I kepada Penggugat dan uang tersebut diterima oleh Tergugat II dan Penggugat tidak ada menerima uang sepeser pun dari Tergugat II.
8. Bahwa kemudian dalam kondisi ruko yang dibeli dan ditempati belum selesai bangun (belum finishing), Penggugat sudah pindah menempati ruko tersebut di Jalan Putri Dara Hitam Komplek Ruko Tani 3 Nomor 3 AB, 4 AB Kelurahan Sui Bangkong, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak



sampai sekarang. kemudian karena di belakang bangunan ruko masih ada sisa tanah yang tidak dibangun oleh Tergugat II maka Penggugat menambah bangunan ruko tersebut yang semula ukuran masing-masing lebar 5 M x panjang 22 M x 2 (dua) unit ruko. Terhadap sisa lahan tanah dibagian belakang yang tidak dibangun Oleh Tergugat II, kemudian Penggugat menambah/menyambung bangunan dari 2 (dua) unit ruko tersebut, yaitu masing-masing ruko nomor 3 AB dan 4 AB dengan ukuran dan luas bangunan menjadi masing-masing kondisi sampai sekarang yaitu lantai satu menjadi ukuran lebar 5 M x panjang 25,5 M x 2 unit ruko, lantai dua menjadi ukuran lebar 5 M x panjang 30,7 M x 2 unit ruko dan lantai tiga menjadi ukuran lebar 5 M x panjang 30,7 M x 2 unit ruko serta lantai 3½ menjadi cor terbuka yang meliputi ke-2 ruko nomor 3 AB dan nomor 4 AB sehingga panjang 8,7 M x Lebar 10 M = 87 M<sup>2</sup>.

Bahwa di atas bangunan ruko nomor 3 AB dan 4 AB dibangun dan disewakan tower kepada PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia (Protelindo) tanggal 17 April 2012 yang dalam perjanjian terhitung mulai tanggal 5 April 2013 dan berakhir tanggal 4 April 2018 (dalam kurun waktu 5 tahun), biaya sewa tersebut juga telah diambil pembayarannya oleh Tergugat II sebesar Rp. 268.888.888,-(dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan Rupiah).

9. Bahwa biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk menambah/menyambung bangunan ke-2 ruko nomor 3 AB dan 4 AB tersebut dengan rincian biaya/ongkos setiap 1 (satu) meter persegi sebesar Rp. 2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu Rupiah) sebagai berikut:
- Lantai satu = lebar 10 M x panjang 3,5 M = 35 M<sup>2</sup> a/Permeter x Rp 2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu Rupiah) = Rp. 87.500.000,-(delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah);
  - Lantai dua = lebar 10 M x panjang 8,7 M = 87 M<sup>2</sup> x Rp 2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu Rupiah) = Rp. 217.500.000 (dua ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah);
  - Lantai tiga = lebar 10 M x panjang 8,7 M = 87 M<sup>2</sup> x Rp 2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu Rupiah) = Rp. 217.500.000 (dua ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah);
  - Lantai 3 ½ = (cor terbuka) meliputi 2 (dua) ruko nomor 3 AB dan nomor 4 AB yaitu panjang 8,7 M x lebar 10 M = 87 M<sup>2</sup> dan hitungan harga per meter Rp. 1.250.000,-(satu juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah)



h) sehingga total Rp. 108.750.000,-(seratus delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah).

Sehingga total biaya penambahan bangunan oleh Penggugat atas ke-2 ruko tersebut berjumlah Rp. 631.250.000,-(enam ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

10. Bahwa Penggugat juga membangun teras dan kanopi dengan biaya sebagai berikut:

a. Mengecat teras = lebar 10 M x panjang 6 M = 60 M<sup>2</sup> x Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) = Rp 90.000.000 (sembilan puluh juta Rupiah);

b. Kanopi 2 pintu ruko (ruko nomor 3 AB dan 4 AB) dengan seng Metal = lebar 10 M<sup>2</sup> x panjang 5 M = 50 M<sup>2</sup> x Rp. 425.000,-(empat ratus dua puluh lima ribu Rupiah) = Rp. 21.250.000,- (dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

c. Besi teralis/pagar dan 2 set pintu samping seharga = Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta Rupiah);

Sehingga total membangun teras dan kanopi oleh Penggugat sebesar Rp. 186.250.000,- (seratus delapan puluh enam juta dua ratus limapuluh ribu Rupiah).

11. Bahwa kerugian materiil Penggugat atas pembelian 2 (dua) unit ruko yang dibeli dari Tergugat II dapat diperhitungkan sebagai berikut:

a. Pembayaran uang muka/DP tanda jadi dengan 2 (dua) buah cek Bank BNI 46 dengan masing-masing nomor AC CEK BG. 980717 Senilai Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) tanggal 29 Desember 2012 dan nomor AC CEK BG. 980718 Senilai Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) tanggal 29 Januari 2013, sehingga total Rp. 100.000.000,-(seratus juta Rupiah).

b. Pembayaran angsuran perbulan dengan 12 (dua belas) lembar BG untuk 12 (dua belas) kali angsuran selama 1 (satu) tahun dan masing-masing lembar bernilai sebesar Rp. 27.550.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus lima puluh ribu Rupiah) dengan jatuh tempo setiap lembar BG dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan sehingga semuanya sudah terbayar lunas dengan jumlah total dari 12 (dua belas) lembar BG tersebut sebesar Rp. 330.600.000,-(tiga ratus tiga puluh juta enam ratus ribu Rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Pembayaran angsuran oleh Penggugat kepada Tergugat II melalui transfer Bank BCA sebesar Rp. 124.000.000,-(seratus dua puluh empat juta Rupiah).
- d. Pencairan kredit di PT. Bank Panin oleh Tergugat II dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 17289/Kelurahan S. Bangkok dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2013 Nomor : 08183/2013, dengan Luas 367 M<sup>2</sup> masih atas nama KARIADI GUNAWAN yang menurut informasi diterima oleh Penggugat bahwa Tergugat II menerima pencairan kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar Rupiah).
- e. Biaya penambahan pembangunan ke-2 ruko nomor 3 AB dan 4 AB total sebesar Rp. 631.250.000,-(enam ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- f. Sewa bangunan tower oleh PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia (Protelindo) kepada Tergugat II sebesar Rp. 268.888.888,-(dua ratus enam puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan Rupiah).
- g. Biaya pembangunan teras dan kanopi ke-2 ruko nomor 3 AB dan 4 AB total sebesar Rp. 186.250.000,-(seratus delapan puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah).
- h. Pencairan dana kredit oleh PT. Bank Bukopin, Tbk cabang Pontianak yang diterima oleh Tergugat II sebesar Rp. 3.200.000.000,-(tiga miliar dua ratus juta Rupiah).

Maka kerugian materiil terhadap Penggugat akibat dari pembelian ke-2 ruko nomor 3 AB dan 4 AB akibat dari perbuatan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan Tergugat I karena Tergugat I melakukan tindakan pengancaman mau mengambil alih penguasaan ke-2 ruko tersebut dengan cara mengusir secara paksa dan mau menggergaji gembok pintu dan memasukan barang material berupa seng dan beberapa kotak material, sehingga kerugian materiil Penggugat **sebesar** Rp. 6.840.988.888,-(enam milyar delapan ratus empat puluh juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan Rupiah).

12. Bahwa pada tanggal 4 September 2019 Penggugat menerima surat dari PT. Bank Bukopin, Tbk cabang Pontianak dengan surat nomor 741/PTK-BM/IX/2019 perihal ditujukan kepada Bpk. AHWAT maksudnya adalah ANDREA CHRISTIANTO HIU Alias KIMFAT (Penggugat) untuk pengosonga

Halaman 8 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



n ruko. Kemudian dari pihak PT. Bank Bukopin, Tbk cabang Pontianak selalu mendatangi ruko Penggugat dengan menyuruh mengosongkan ruko dengan cara-cara anarkis dan mengancam diri Penggugat dan keluarganya dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum. Sehingga Penggugat dan keluarganya merasa terancam dan tidak tenang karena sering ditelepon dan di chatting lewat wa agar segera mengosongkan ruko. Tetapi oleh Penggugat selalu dijelaskan kepada pihak Tergugat I bahwa Penggugat adalah pihak yang membeli ke-2 ruko dimaksud dari Tergugat II, tetapi pihak Tergugat I tidak menggubris daripada alasan hukum Penggugat tersebut.

Bahwa kemudian Penggugat selalu dipanggil oleh Tergugat I ke kantornya untuk menghadap dan selalu menekankan agar mengosongkan rumah karena sudah ada pembelinya. Penggugat menanyakan siapa pembelinya tetapi tidak diinformasikan secara jelas pembeli tersebut oleh Tergugat I kepada Penggugat. Penggugat juga meminta kepada Tergugat I agar sdr. KARIADI GUNAWAN (Tergugat II) dapat diketemukan dengan Penggugat agar dapat diperoleh secara jelas atas perbuatan Tergugat II dan Tergugat I yang mengakibatkan kerugian materiil maupun immaterial bagi Penggugat, tetapi sampai saat sekarang Tergugat II tidak pernah dihadapkan/ditemukan dengan Penggugat sehingga Penggugat merasa ada dan timbul perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap diri Penggugat.

Bahwa kemudian karena Penggugat merasa selalu ditelepon, di chatting lewat wa dan selalu dipanggil oleh pihak Tergugat I yang mengakibatkan Penggugat tidak tenang dalam pekerjaan dan keluarga Tergugat merasa terancam karena selalu didatangi oleh pihak PT. Bank Bukopin, Tbk cabang Pontianak sdr. CAHYONO dan pak FARIZ PRATAMA, maka Penggugat meminta bantuan hukum kepada Advokat untuk dapat membantu dan mengurus terkait perbuatan daripada Tergugat I dengan mengirimkan surat tertanggal 24 September 2019 perihal klarifikasi, yang intinya pokoknya agar pihak Tergugat I untuk mencairitahu permasalahan yang dimaksud oleh Tergugat I agar dapat mempertemukan Tergugat II kepada Penggugat.

Bahwa kemudian pada tanggal 1 Oktober 2019 Penggugat menerima surat dari Tergugat I nomor 811/PTK-BM/X/2019 perihal tanggapan terhadap surat klarifikasi dari Tn. IYUSTINA, S.H., M.H. & Partners yang antara lain poin atau isi dari surat Tergugat I tersebut menyatakan:

*Halaman 9 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Berdasarkan akta perjanjian kredit dengan memakai jaminan tanggal 6 Agustus 2015 nomor 18 ditandatangani dihadapan JOKO SEBASTIAN, S.H. (Notaris) Kota Pontianak CV. A. Akar Mekar Makmur selaku Debitur telah mengikatkan diri dan menerima fasilitas kredit modal kerja dengan setting kredit regular kepada PT. Bank Bukopin, Tbk sebesar Rp. 3.200.000.000,-(tiga miliar dua ratus juta Rupiah).
- b. Terhadap CV. A. Akar Mekar Makmur menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan ruko berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 17288, NIB 14.01.05.04.10439, Surat Ukur nomor 08183/2013 tanggal 19 Maret 2013, luas 367 M<sup>2</sup> atas nama KARIADI GUNAWAN.
- c. Akta pengakuan hutang tanggal 6 Agustus 2015 nomor 19 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan JOKO SEBASTIAN, S.H. (Notaris) di Kota Pontianak, CV. A. Akar Mekar Makmur selaku Debitur mengaku telah berhutang kepada PT. Bank Bukopin, Tbk sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga miliar dua ratus juta Rupiah).
- d. Tn. KARIADI GUNAWAN selaku Direktur dan pemilik jaminan SHM nomor 17289/ Sui Bangkok berdasarkan surat tanggal 16 Agustus 2018 menyatakan bahwa yang bersangkutan tidak membayar kewajiban CV. A. Akar Mekar Makmur di PT. Bank Bukopin, Tbk.
- e. Surat Penyerahan asset dari Tn. KARIADI GUNAWAN kepada PT. Bank Bukopin, Tbk telah menyetujui untuk melakukan penyelesaian fasilitas kredit atas nama CV. A. Akar Mekar Makmur melalui pengambilan asset/jaminan oleh PT. Bank Bukopin, Tbk dan menandatangani beberapa akta yaitu:
  - 1) Perjanjian jual beli tanggal 27 Desember 2018 yang telah dilakukan an legalisasi di Notaris JOKO SEBASTIAN, S.H., M.Kn dengan nomor 1977/L/IX/2018;
  - 2) Akta Surat Pernyataan nomor 154 tanggal 27 September 2018 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris JOKO SEBASTIAN, S.H., M.Kn tentang pernyataan Tn. KARIADI GUNAWAN sebagai pemilik asset/jaminan SHM yang terletak di Jalan Putri Dara Hitam kompleks ruko Tani 3 Kelurahan Sungai Bangkok, Kecamatan Pontianak Kota;
  - 3) Akta Pernyataan nomor 155 tanggal 27 September 2018 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris JOKO SEBASTIAN, S.H., M.Kn tentang pernyataan Tn. KARIADI GUNAWAN yang se

Halaman 10 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



cara sukarela menyerahkan asset/jaminan tersebut untuk menjamin kredit atas nama CV. A. Akar Mekar Makmur.

13. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum yang terungkap dalam posita 12 huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e tersebut di atas nampak secara jelas dan nyata telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Notaris JOKO SEBASTIAN, S.H., M.Kn) karena perbuatan Para Tergugat tersebut secara diam-diam telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu membuat surat-surat dengan mengabaikan hak-hak dan penguasaan objek sengketa oleh Penggugat yang seharusnya pihak Tergugat I telah mengetahui di atas objek sengketa telah dikuasai dan dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat II saat Tergugat I melaksanakan survey ke lokasi objek sengketa saat adanya pengajuan kredit dari Tergugat II kepada Tergugat I. Demikian pula halnya dengan perbuatan Tergugat II yang semula di Bank Panin tetapi kemudian mengajukan ke Bank Bukopin (Tergugat I), perbuatan tersebut dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
14. Bahwa karena telah terjadi perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka segala akta, surat-surat dan perjanjian-perjanjian yang telah dikeluarkan dan dibuat dihadapan Notaris JOKO SEBASTIAN, S.H., M.Kn (Tergugat III) adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum oleh Tergugat II menggunakan surat-surat tersebut untuk mengikatkan diri kepada Tergugat I dan karenanya tidak dapat digunakan dan tidak berlaku secara hukum bagi Tergugat I untuk melakukan tindakan paksa atau mengeksekusi keberadaan dan penguasaan objek sengketa yang secara sah dan sungguh-sungguh telah di beli oleh penggugat kepada Tergugat II dan sah secara hukum jual beli. Maka atas dasar hukum tersebut maka segala peralihan hak, pernyataan dan pengalihan asset/jaminan objek sengketa atas sebidang tanah dan 2 (dua) unit ruko di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 17289/Kelurahan S. Bangkok dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2013 Nomor : 08183/2013, dengan Luas 367 M<sup>2</sup>, yang SHM tersebut masih atas nama pemegang Hak KARIADI GUNAWAN kepada Tergugat I adalah tidak sah menurut hukum dan bertentangan dengan kaidah hukum. Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah menimbulkan kerugian materiil maupun immaterial terhadap Penggugat sebagaimana diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat tersebut di atas.

*Halaman 11 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



15. Bahwa perbuatan Tergugat IV (Notaris EFFENDY HIDAJAT, S.H.) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan kewenangannya yang dengan sengaja keberpihakan terhadap Tergugat II dalam hal membuat dan menerbitkan Akta tanggal 26 Juli 2013 nomor 39 yang juga dalam menjalankan profesinya telah melanggar etika profesi dan sumpah janji sebagai Notaris & P.P.A.T yang mengakibatkan kerugian materiil terhadap Penggugat karena membuat dan menerbitkan akta "pengakuan hutang" yang seolah-olah Penggugat ada berutang uang terhadap Tergugat II. Padahal seyogyanya tugas Notaris dalam menjalankan profesinya tidak boleh keberpihakan dan menimbulkan akibat kerugian bagi Para Pihak dan dalam hal akta tersebut Tergugat IV telah secara nyata memberikan penjelasan dan keterangan yang menyesatkan kepada Penggugat. Maka terhadap akta yang diterbitkan oleh Tergugat IV tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum kepada Tergugat II untuk dijadikan alasan hukum mengajukan kredit dan dasar jaminan atas SHM nomor 17289 dimaksud kepada pihak Bank Panin (Turut Tergugat) dan kepada PT. Bank Bukopin, Tbk cabang Pontianak (Tergugat I).
16. Bahwa mempertimbangkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat adalah menimbulkan kerugian materiil dan immaterial terhadap Penggugat, sehingga selain kerugian materiil tersebut di atas, Penggugat menderita kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar Rupiah). Sehingga kerugian immaterial tersebut ditanggung secara renteng oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat.
- Bahwa berkaitan dengan kerugian materiil terhadap Penggugat sebesar Rp. 6.840.988.888,-(enam milyar delapan ratus empat puluh juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan Rupiah) ditanggung oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV karena akibat segala perbuatan melawan hukum dalam peranannya masing-masing secara diam-diam telah menimbulkan kerugian bagi Pengugat.
17. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas mohon kepada Ketua Pengadilan cq Ketua/Majelis Hakim dapat melakukan penyitaan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 17289/Kelurahan S. Bangkok dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2013 Nomor : 08183/2013, dengan Luas 367 M<sup>2</sup>, yang SHM tersebut masih atas nama pemegang Hak KARIADI G UNAWAN karena dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan men

*Halaman 12 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



ghindari perbuatan melawan hukum kepada pihak sengketa dan pihak lainnya.

18. Bahwa untuk menghindari terjadinya konflik antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II agar objek sengketa dinyatakan status quo dan mohon perlindungan keamanan bagi diri Penggugat dan keluarganya.

Bahwa berdasarkan hal-hal, fakta-fakta hukum dan dasar hukum tersebut di atas, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang berakibat menimbulkan kerugian materiil maupun immaterial terhadap Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak cq Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan perbuatan melawan hukum berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan akta yang dikeluarkan oleh Notaris EFFENDY HIDAJAT, S.H. tertanggal 26 Juli 2013 nomor 39 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah;
3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik dan penguasaan objek sengketa yang sah menurut hukum atas 2 (dua) unit ruko nomor 3 AB dan 4 AB yang terletak di Jalan Putri Dara Hitam Komplek ruko Tani 3, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 17289/Kelurahan S. Bangkong dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2013 Nomor : 08183/2013, dengan Luas 367 M<sup>2</sup>, yang SHM tersebut masih atas nama pemegang Hak KARIADI GUNAWAN;
4. Menyatakan akta dan surat-surat yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Tergugat III berkaitan dengan objek sengketa berupa:
  - a. Berdasarkan akta perjanjian kredit dengan memakai jaminan tanggal 6 Agustus 2015 nomor 18 ditandatangani dihadapan JOKO SEBASTIAN, S.H. (Notaris) Kota Pontianak CV. A. Akar Mekar Makmur selaku Debitur telah mengikatkan diri dan menerima fasilitas kredit modal kerja dengan setting kredit regular kepada PT. Bank Bukopin, Tbk sebesar Rp. 3.200.000.000,-(tiga miliar dua ratus juta Rupiah).
  - b. Terhadap CV. A. Akar Mekar Makmur menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan ruko berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 17288, NIB 14.01.05.04.10439, Surat Ukur nomor 08183/2013 tanggal 19 Maret 2013, luas 367 M<sup>2</sup> atas nama KARIADI GUNAWAN.

Halaman 13 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



- c. Akta pengakuan hutang tanggal 6 Agustus 2015 nomor 19 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan JOKO SEBASTIAN, S.H. (Notaris) di Kota Pontianak, CV. A. Akar Mekar Makmur selaku Debitur mengaku telah berhutang kepada PT. Bank Bukopin, Tbk sebesar Rp. 3.200.000.000,-(tiga miliar dua ratus juta Rupiah).
- d. Tn. KARIADI GUNAWAN selaku Direktur dan pemilik jaminan SHM nomor 17289/ Sui Bangkok berdasarkan surat tanggal 16 Agustus 2018 menyatakan bahwa yang bersangkutan tidak membayar kewajiban CV. A. Akar Mekar Makmur di PT. Bank Bukopin, Tbk.
- e. Surat Penyerahan asset dari Tn. KARIADI GUNAWAN kepada PT. Bank Bukopin, Tbk telah menyetujui untuk melakukan penyelesaian fasilitas kredit atas nama CV. A. Akar Mekar Makmur melalui pengambilan asset/jaminan oleh PT. Bank Bukopin, Tbk dan menandatangani beberapa akta yaitu:
- 1) Perjanjian jual beli tanggal 27 Desember 2018 yang telah dilakukan legalisasi di Notaris JOKO SEBASTIAN, S.H., M.Kn dengan nomor 1977/L/IX/2018;
  - 2) Akta Surat Pernyataan nomor 154 tanggal 27 September 2018 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris JOKO SEBASTIAN, S.H., M.Kn tentang pernyataan Tn. KARIADI GUNAWAN sebagai pemilik asset/jaminan SHM yang terletak di Jalan Putri Dara Hitam komplek ruko Tani 3 Kelurahan Sungai Bangkok, Kecamatan Pontianak Kota;
  - 3) Akta Pernyataan nomor 155 tanggal 27 September 2018 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris JOKO SEBASTIAN, S.H., M.Kn tentang pernyataan Tn. KARIADI GUNAWAN yang secara sukarela menyerahkan asset/jaminan tersebut untuk menjamin kredit atas nama CV. A. Akar Mekar Makmur.

Adalah tidak sah secara hukum.

5. Menyatakan Tergugat I melanggar hukum dan tidak sah secara hukum memiliki dan mengambil alih serta melakukan tindakan paksa terhadap Penggugat, karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 17289/Kelurahan S. Bangkok dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2013 Nomor : 08183/2013, dengan Luas 367 M<sup>2</sup>, yang SHM tersebut masih atas nama pemegang Hak KARIADI GUNAWAN tidak dapat digunakan oleh Tergugat I untuk mengambil alihan objek sengketa;

Halaman 14 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan segala surat yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat I yang ditandatangani oleh Tergugat II terkait dengan objek sengketa dan perbuatan hukum lainnya adalah tidak sah secara hukum;
8. Menyatakan tindakan Penggugat yang memiliki, menguasai dan menempati objek sengketa adalah sah secara hukum;
9. Menyatakan objek sengketa status quo dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 17289/Kelurahan S. Bangkong dengan Surat Ukur tanggal 18 Maret 2013 Nomor : 08183/2013, dengan Luas 367 M<sup>2</sup>, yang SHM tersebut masih atas nama pemegang Hak KARIADI GUNAWAN dilakukan penyiwaan;
10. Menghukum dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar tanggung renteng atas kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 6.840.988.888,-(enam milyar delapan ratus empat puluh juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan Rupiah) segera setelah putusan dibacakan di persidangan;
11. Menghukum dan menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat membayar tanggung renteng kerugian immaterial I kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar Rupiah).
12. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang (dwaangsom) secara tanggung jawab renteng atas keterlambatan pembayaran kerugian materiil dan immaterial tersebut untuk setiap hari atas keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta Rupiah);
13. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Moch. Ichwanudin, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal **21 Januari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;**

Halaman 15 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya;

## I. TENTANG EKSEPSI

### A. Gugatan *Error In Persona*

#### **Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mempermasalahkan adanya dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap 2 (dua) unit ruko No. 3 AB dan No. 4 AB yang terletak di Jalan Putri Dara Hitam Komplek Ruko Tani 3, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak yang merupakan bagian dari tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 17289/Kelurahan S. Bangkong dengan surat ukur tanggal 18 Maret 2013 No. 08183/2013 seluas 367 m<sup>2</sup> (selanjutnya disebut "Obyek Sengketa Perkara");
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengakui/mengklaim (tanpa bukti kepemilikan dan bukti peralihan yang sah secara hukum) Obyek Sengketa Perkara merupakan milik Penggugat;
3. Bahwa atas dasar klaim kepemilikan yang tidak mendasar secara hukum terhadap Obyek Sengketa Perkara tersebut, Penggugat beranggapan adanya perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan tanpa hak atau tanpa persetujuan dari Penggugat untuk menjadikan Obyek Sengketa Perkara sebagai jaminan perjanjian kredit kepada TERGUGAT I;
4. Bahwa Obyek Sengketa Perkara merupakan bagian dari jaminan kredit dalam Perjanjian Kredit Memakai Jaminan No. 18 tertanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Sebastian, S.H., M.Kn., (Tergugat II) antara Perseroan Komanditer CV. AAKAR MEKAR MAKMUR (sebagai debitur/menjaminkan Obyek Sengketa Perkara) dengan Tergugat I (sebagai kreditur/yang menerima jaminan Obyek Sengketa Perkara), di mana atas perikatan tersebut Obyek Sengketa Perkara telah dilekatkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama Tergugat I sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 5615/2015;

Halaman 16 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



5. Bahwa dengan demikian untuk memperoleh kebenaran materiil atas dalil Penggugat yang mendalilkan adanya dugaan perbuatan melawan hukum terhadap Obyek Sengketa Perkara yang dijadikan jaminan kredit tanpa persetujuan Penggugat, maka sepatutnya secara hukum Perseroan Komanditer CV. A AKAR MEKAR MAKMUR dimasukan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
6. Bahwa akan tetapi Penggugat dalam perkara *a quo* tidak menarik/memasukan Perseroan Komanditer CV. A AKAR MEKAR MAKMUR sebagai pihak dalam gugatannya, sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak yang mengakibatkan gugatan tidak memenuhi syarat formil (cacat formil) dan sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
7. Bahwa selain itu, Penggugat juga tidak menarik/memasukan GEARY dan PESANJI sebagai pihak perkara *a quo* yaitu sebagai pemilik sah secara hukum yang memperoleh hak melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 795/2019 tanggal 30 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana juga GEARY dan PESANJI tercatat sebagai nama yang berhak dalam Sertipikat Hak Milik No. 17289/Kelurahan S. Bangkong dengan surat ukur tanggal 18 Maret 2013 No. 08183/2013 seluas 367 m<sup>2</sup> yang merupakan bukti yang sah secara hukum sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah dan bangunan sebagaimana Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
8. Bahwa GEARY dan PESANJI sebagai pemilik yang sah secara hukum atas Obyek Sengketa Perkara yang memperoleh dengan cara-cara yang diatur dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan atas Obyek Sengketa Perkara, maka GEARY dan PESANJI wajib ditarik/dimasukan sebagai pihak dalam perkara *a quo* sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 621 K/ Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 yang menyatakan "*ternyata sebagian harta terperkara tidak lagi dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut harus ikut digugat.*";
9. Bahwa dengan tidak dimasukkannya pemilik yang sah secara hukum yaitu GEARY dan PESANJI sebagai pihak oleh Penggugat dalam

Halaman 17 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat merupakan gugatan kurang pihak yang mengakibatkan gugatan tidak memenuhi syarat formil (cacat formil) dan sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Keliru Menarik Pihak Sebagai Tergugat (*Gemis Aanhodanig Heid*)

**10.** Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I adalah menerima Obyek Sengketa Perkara menjadi bagian jaminan kredit tanpa persetujuan Penggugat dan perbuatan upaya pengosongan Obyek Sengketa Perkara, di mana dalam gugatan *a quo* didalilkan bahwa Penggugat merupakan pihak yang berhak untuk menempati Obyek Sengketa Perkara tersebut;

**11.** Bahwa rangkaian dugaan perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat dilakukan oleh Tergugat I tersebut merupakan perbuatan korporasi atau badan hukum yaitu PT. Bank Bukopin, Tbk., yang secara hukum didasari oleh Perjanjian Kredit Memakai Jaminan No. 18 tertanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Sebastian, S.H., M.Kn., (Tergugat II) serta Akta-Akta dan hal lainnya yang mengikuti atau didasari oleh perjanjian kredit tersebut, di mana perbuatan yang didalilkan oleh Penggugat tersebut telah diatur dan dilindungi peraturan perundang-undangan sehingga perbuatan PT. Bank Bukopin, Tbk., sah secara hukum;

**12.** Bahwa Penggugat yang melakukan gugatan kepada Tergugat I secara pribadi atau karena jabatannya merupakan kekeliruan dikarenakan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum terkait dengan dugaan perbuatan hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya yang merupakan suatu tindakan korporasi atau badan hukum yang dapat bertanggung jawab secara hukum dan terpisah dari tanggungjawab pribadi para pengurusnya sebagaimana sistem pertanggung jawaban Perseroan Terbatas dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas;

**13.** Bahwa sebagaimana Pasal 8 ayat *Reglement op de Rechtsvordering* S. 1847-52 jo. 1849-63 yang didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 440 K/Pdt/1986 yang mengatur bahwa jika Tergugat adalah suatu badan hukum maka nama badan hukum tersebut yang dicantumkan, maka gugatan Penggugat yang memasukan Tergugat I

*Halaman 18 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



sebagai pribadi atau karena jabatannya merupakan gugatan yang keliru menarik pihak sebagai tergugat khususnya Tergugat I. Sehingga sudah sepatutnya gugatan yang tidak berdasarkan hukum ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## B. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

Landasan Hak Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur Dalam Mengajukan Gugatan *A Quo*

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Obyek Sengketa Perkara merupakan milik Penggugat yang diperoleh melalui jual beli dari Tergugat II. Namun, Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas dan tegas sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 8 nomor 3 RV (*Wetboek op de Burgerlijke Rechtsvordering*) mengenai:

a. Kejadian atau peristiwanya (*feitelijktegronden*) yaitu dalam hal ini tentang proses peralihan hak atas Obyek Sengketa Perkara kepada Penggugat melalui jual beli

Bahwa sebagaimana Obyek Sengketa Perkara yang merupakan bagian dari tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 17289/Kelurahan S. Bangkong yang menurut Penggugat sebelum dimiliki/dibeli Penggugat merupakan milik Tergugat II, maka secara hukum Penggugat dalam gugatannya wajib menjelaskan proses peralihan jual beli tersebut sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu adanya akta peralihan Obyek Sengketa Perkara (Akta Jual Beli) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Tergugat II (sebagai penjual) kepada Penggugat (sebagai pembeli) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Sementara Penggugat dalam gugatannya terkait proses peralihan kepemilikan Obyek Sengketa Perkara dari Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana poin 2,4, dan 5 posita gugatan *a quo* hanya menerangkan terkait pembicaraan lisan dan akta pengakuan hutang antara Penggugat dengan Tergugat II, di mana selanjutnya Penggugat menarik kesimpulan keliru yang tidak dapat diterima secara hukum yaitu menganggap pembicaraan lisan dan akta pengakuan hutang tersebut telah cukup sebagai proses yang sah dalam jual beli Obyek Sengketa Perkara;

*Halaman 19 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



b. Dasar hukumnya (*rechtgronden*) dalam hal ini mengenai landasan hak Penggugat atas Obyek Sengketa Perkara sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 8 nomor 3 RV (*Wetboek op de Burgerlijke Rechtsvordering*);

Bahwa dengan Penggugat mendalilkan sebagai pemilik Obyek Sengketa Perkara berupa barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan, maka Penggugat dalam gugatannya wajib menyampaikan bukti kepemilikan yang sah secara hukum yang mencantumkan nama Penggugat sebagai pemegang hak milik Obyek Sengketa Perkara;

Bahwa Obyek Sengketa Perkara merupakan barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan sebagaimana Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dan bangunan dibuktikan dengan adanya sertipikat hak atas tanah dan bangunan;

Sementara Penggugat dalam gugatannya tidak ada menyebutkan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Bangunan apapun yang dapat menjadi landasan hak sebagai dasar hukum Penggugat dalam mendalilkan Obyek Sengketa Perkara sebagai milik Penggugat;

2. Bahwa dengan Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas dan tegas mengenai *feitelijkegronden* dan *rechtgronden* tersebut, maka terdapat fakta kejadian yang tidak lengkap atau kabur sehingga mengakibatkan kedudukan hukum dan kepentingan hukum Penggugat dalam melakukan gugatan perkara *a quo* menjadi tidak jelas atau kabur;

3. Bahwa dengan merujuk Pasal 8 RV dan Yurisprudensi Putusan MA No. 250 K/Pdt/1984, maka sudah sepatutnya menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Permohonan Penggugat Dalam Petitum Gugatan *A Quo* Tidak Jelas Dan Saling Bertentangan.

4. Bahwa dalam poin 3 petitum gugatan *a quo* Penggugat memohon untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah secara hukum atas Obyek Sengketa Perkara, di mana permohonan petitum tersebut didasari oleh dalil Penggugat yang menyatakan telah membeli Obyek

Halaman 20 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



Sengketa Perkara tersebut dari Tergugat II yang pembayarannya dengan cara cicilan sebagaimana poin 2-3 posita gugatan *a quo*; Sementara dalam poin 10 petitum gugatan *a quo*, Penggugat memohon untuk kerugian materiil yang dideritanya diganti/ditanggung oleh Para Tergugat, di mana termasuk pembayaran yang telah dikeluarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II untuk pembelian Obyek Sengketa Perkara sebagaimana yang dirinci Penggugat dalam poin 11 huruf a, b, dan c posita gugatan *a quo*;

Bahwa dengan demikian telah terjadi pertentangan antara poin 3 dengan poin 10 petitum gugatan *a quo* yang mengakibatkan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi tidak jelas atau kabur;

5. Bahwa dalam poin 8 petitum gugatan *a quo* Penggugat memohon untuk dinyatakan tindakan Penggugat yang memiliki, menguasai dan menempati Obyek Sengketa Perkara adalah sah secara hukum; Sementara dalam poin 10 petitum gugatan *a quo* Penggugat memohon untuk kerugian materiil yang dideritanya diganti/ditanggung oleh Para Tergugat, di mana termasuk biaya yang telah dikeluarkan Penggugat dalam melakukan penambahan bangunan Obyek Sengketa Perkara sebagaimana yang dirinci Penggugat dalam poin 11 huruf e dan g posita gugatan *a quo*;

Bahwa dengan demikian telah terjadi pertentangan antara poin 8 dengan poin 10 petitum gugatan *a quo* yang mengakibatkan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi tidak jelas atau kabur;

6. Bahwa dalam poin 4 dan 7 petitum gugatan *a quo* Penggugat memohon untuk dinyatakan tidak sah secara hukum seluruh perikatan antara Tergugat I dengan CV. A Akar Mekar Makmur dan/atau Tergugat II yang terkait dengan Obyek Sengketa Perkara; Sementara dalam poin 10 petitum gugatan *a quo*, Penggugat memohon untuk kerugian materiil yang dideritanya diganti/ditanggung oleh Para Tergugat, di mana sebagaimana poin 11 huruf h posita gugatan *a quo* termasuk dana pencarian kredit dari Tergugat II kepada CV. A Akar Mekar Makmur yang didasari perjanjian kredit Tergugat I dengan CV. A Akar Mekar Makmur dan/atau Tergugat II; Bahwa dengan demikian telah terjadi pertentangan antara poin 4 dan 7 dengan poin 10 petitum gugatan *a quo* yang mengakibatkan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi tidak jelas atau kabur;

*Halaman 21 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



7. Bahwa dengan tidak jelasnya dan saling bertentangan antara petitum tersebut mengakibatkan gugatan dalam perkara *a quo* menjadi tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*), maka sudah sepatutnya menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Berdasarkan argumentasi tentang eksepsi yang telah Tergugat I uraikan di atas, dengan hormat Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, kiranya berkenan menerima seluruh eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala yang telah Tergugat I uraikan dalam bagian eksepsi terdahulu secara *mutatis mutandis*, dianggap termuat dan diulangi kembali dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas membantah dan menolak dengan keras dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalil-dalil dalam posita maupun petitanya, kecuali apa yang secara tegas Tergugat I akui di bawah ini ;
3. Bahwa sebelum Tergugat I menanggapi pokok perkara dalam gugatan Penggugat, Tergugat I menjabarkan kedudukan dan posisi hukum Tergugat I terkait Obyek Sengketa Perkara sebagai berikut:
  - a. Bahwa pada 07 Juni 2015 CV. A Akar Mekar Makmur mengajukan surat permohonan fasilitas kredit ke Tergugat I dan pada tanggal 24 Juni 2015 Tergugat I menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit yang dimohonkan tersebut sebagaimana Surat No. 670/PTK-PIM/VI/2015 tanggal 24 Juni 2015 Perihal: Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK);
  - b. Bahwa sebagaimana poin a di atas selanjutnya dituangkan dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Kredit No. 18 tanggal 06 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat III ("Perjanjian Kredit No. 18") dan Akta Pengakuan Hutang No. 19 tanggal 06 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat III ("Akta Pengakuan Hutang No. 19") yaitu pengakuan hutang oleh CV. A Akar Mekar Makmur kepada Tergugat I sebesar Rp. 3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah);
  - c. Bahwa untuk menjamin pembayaran fasilitas kredit (hutang) sebagaimana Perjanjian Kredit No. 18 tersebut,

Halaman 22 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CV. A Akar Mekar Makmur memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa :

- Sebidang tanah beserta bangunan dengan Sertipkat Hak Milik Nomor: 17289/Sungai Bangkong seluas 367 M<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh tujuh meter persegi) atas nama Tergugat II (yang telah ketahui dan disetujui oleh istri Tergugat II yaitu Lindahwati alias Lie Suan) yang terletak di kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat sebagaimana Surat Ukur No. 08183/2013 tertanggal 18 Maret 2013 ("SHM No.17289/Sungai Bangkong")

d. Bahwa dengan persetujuan Tergugat II dan Lindahwati alias Lie Suan (istri Tergugat II), tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong telah dilekatkan Hak Tanggungan Peringkat I atas nama Tergugat I untuk jaminan pelunasan utang CV. A Akar Mekar Makmur sampai sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 5615/2015 yang didasari oleh Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 524/2015 tanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat III Jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 20/2015 tanggal 06 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat III;

e. Bahwa dalam perjalanannya, CV. A Akar Mekar Makmur tidak mampu melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit No. 18 kepada Tergugat I;

f. Oleh karena itu, Tergugat I dan Tergugat II (selaku pemilik jaminan kredit) sepakat untuk menempuh langkah penyelesaian melalui AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) sebagaimana yang diatur dan dilindungi Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2015 Jo. Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan) yang telah dilakukan dengan prosedur yang disyaratkan secara hukum sebagai berikut:

1) Surat Pernyataan No. 153 Tanggal 27 September 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat III

*Halaman 23 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*

#### 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

Yang pada pokoknya Tergugat II dengan sepengetahuan dan persetujuan Lindahwati alias Lie Suan (istri Tergugat II) menyatakan:

- Nilai jual tanah dan bangunan SHM No.17289/SungaiBangkong kepada Tergugat I benar seharga Rp. 3.175.000.000,- (tiga milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Menyerahkan secara sukarela jaminan tanah dan bangunan SHM No.17289/SungaiBangkong untuk menjamin kredit atas nama debitur CV. A Akar Mekar Makmur dalam Perjanjian Kredit No. 18;
- Membebaskan Tergugat I baik secara perdata maupun pidana atas pernyataan tersebut di atas;
- Menjamin kebenaran tanda tangan, identitas, dokumen-dokumen, serta keterangan-keterangan dalam surat pernyataan ini.

**2) Surat Pernyataan No. 154 Tanggal 27 September 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat III**

Yang pada pokoknya Tergugat II dengan sepengetahuan dan persetujuan Lindahwati alias Lie Suan (istri Tergugat II) menyatakan:

- Memiliki dan menguasai tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong;
- Apabila dikemudian hari ternyata Tergugat II wanprestasi sehingga tidak dapat melunasi utang kepada Tergugat I, maka Tergugat I dapat melakukan eksekusi hak tanggungan maupun menjual dimuka umum maupun bawah tangan;
- Apabila jaminan tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong telah terjual, maka Tergugat II bersedia secara sukarela untuk segera mengosongkan asset tersebut;
- Menjamin kebenaran tanda tangan, identitas, dokumen-dokumen, serta keterangan-keterangan dalam surat pernyataan ini.

**3) Surat Pernyataan No. 155 Tanggal 27 September 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat III**

*Halaman 24 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



Yang pada pokoknya Tergugat II dengan sepengetahuan dan persetujuan Lindahwati alias Lie Suan (istri Tergugat II) menyatakan:

- Bersedia untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong kepada Tergugat I yang dinilai seharga Rp. 3.175.000.000,- (tiga milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Menyerahkan secara sukarela jaminan tanah dan bangunan SHM No.17289/SungaiBangkong untuk menjamin kredit atas nama debitur CV. A Akar Mekar Makmur dalam Perjanjian Kredit No. 18;
- Membebaskan Tergugat I baik secara perdata maupun pidana atas pernyataan tersebut di atas;
- Menjamin kebenaran tanda tangan, identitas, dokumen-dokumen, serta keterangan-keterangan dalam surat pernyataan ini.

4) Akta Pelepasan Hak No. 156 Tanggal 27 September 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat III

Yang pada pokok menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam akta ini Tergugat II (juga telah ketahui dan disetujui oleh istri Tergugat II yaitu Lindahwati alias Lie Suan) bertindak sebagai Penjual/Pihak Pertama dan Tergugat I bertindak sebagai Pembeli/Pihak Kedua;
- Bahwa Tergugat II dengan tidak mengurangi izin dari yang berwenang telah menjual tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong kepada Tergugat I dengan harga jual beli dan pengoperan hak tersebut dengan harga Rp. 3.175.000.000,- (tiga milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebelum akta ini ditandatangani;
- Bahwa Tergugat II menjamin kepada Tergugat I bahwa segala sesuatu yang dijual dan dialihkan tersebut benar milik Tergugat II dan Tergugat II berhak sepenuhnya melakukan penjualan dan pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut, sehingga Tergugat I tidak akan mendapat gangguan dalam haknya atas segala sesuatu yang dibeli dan dioperkan tersebut dari siapapun;

Halaman 25 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



- Bahwa Tergugat II menjamin kepada Tergugat I bahwa segala sesuatu yang dijual dan dialihkan tersebut tidak terikat sebagai jaminan, tidak dibebani dengan beban-beban apapun juga serta bebas dari sita dan bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak disewakan kepada pihak lain;
- Bahwa Tergugat II menjamin kepada Tergugat I bahwa segala sesuatu yang dijual dan dialihkan tersebut tidak dalam sengketa, sehingga seandainya dikemudian hari timbul gugatan/sengketa menjadi resiko dan tanggung jawab Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II wajib menyerahkan tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong dalam keadaan kosong (tidak ada penghuni) kepada Tergugat I selambat-lambatnya pada tanggal akta ini;
- Bahwa Tergugat II memberikan kuasa kepada Tergugat I yang tidak dapat ditarik kembali untuk segala sesuatu yang diperlukan atas dipandang berguna untuk penyelesaian urusan jual beli atau pengoperan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I atau pihak lain;

5) Surat Kuasa No. 157 Tanggal 27 September 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat III

Yang pada pokok menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II (yang telah ketahui dan disetujui oleh istri Tergugat II yaitu Lindahwati alias Lie Suan) memberi kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan tindakan menjual dan/atau melepaskan hak kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat I atas sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong dengan harga dan syarat-syarat yang dikehendaki oleh Tergugat I;
- Bahwa untuk itu Tergugat I berhak menghadap kepada siapa dan dimanapun juga diantaranya Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau pejabat-pejabat lainnya yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan, mengajukan permohonan-permohonan, membuat, meminta dibuatkan akta-akta dan/atau surat-surat lainnya, menerima uang penjualan/uang ganti rugi, memberikan/menerima kwitansi, membayar biaya-biaya serta menandatangani;

Halaman 26 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



- Bahwa Tergugat II dan Tergugat I Menjamin kebenaran tanda tangan, identitas, dokumen-dokumen, serta keterangan-keterangan dalam surat pernyataan ini.

6) Perjanjian Jual Beli tanggal 27 September 2018 dengan Legalisasi Nomor: 1977/L/IX/2018 oleh Tergugat III

Yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa dalam akta ini Tergugat II (juga telah ketahui dan disetujui oleh istri Tergugat II yaitu Lindahwati alias Lie Suan) bertindak sebagai Penjual/Pihak Pertama dan Tergugat I bertindak sebagai Pembeli/Pihak Kedua;
- Bahwa Tergugat II mengikatkan diri untuk menjual tanah dan bangunan SHM No.17289/SungaiBangkong kepada Tergugat I dengan harga yang telah ditetapkan sebesar Rp. 3.175.000.000,- (tiga milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang telah dibayarkan secara lunas pada tanggal perjanjian ini, tetapi dikarenakan satu dan lain hal mengenai persyaratan pada Tergugat I maka Akta Jual Beli belum dapat dilakukan;
- Bahwa Tergugat II akan menyerahkan tanah dan bangunan SHM No.17289/SungaiBangkong kepada Tergugat I dalam keadaan kosong dari penghunian dan selanjutnya akan dikuasai dan dimanfaatkan bagi kepentingan Tergugat I sejak tanggal pelunasan pembayaran;
- Bahwa Tergugat II menjamin tanah dan bangunan SHM No.17289/SungaiBangkong yang dijual dan diserahkan kepada Tergugat I adalah hak miliknya secara penuh dan utuh, bebas dari tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta pungutan-pungutan lainnya dari yang berwajib, dan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun, baik pemerintah maupun ahli waris atau pihak ketiga;
- Bahwa selanjutnya Tergugat II memberikan kuasa kepada Tergugat I yang tidak dapat dicabut dan dibatalkan untuk menguasai dan memiliki, menjual, mengoperkan, melepaskan hak dan/atau mengalihkan hak, menyewakan, mengajukan permohonan balik nama, dan melakukan tindakan-tindakan lainnya atau pada pokoknya Tergugat I mempunyai hak-hak dan kewenangan-kewenangan terhadap menjual tanah dan bangunan SHM No.17289/SungaiBangkong.

Halaman 27 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



- g. Bahwa atas dasar seluruh perikatan yang sah dan mengikat secara hukum mengenai AYDA tersebut, selanjutnya Tergugat I dengan hak dan kewenangannya atas nama Tergugat II mengalihkan hak atas tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong kepada GEARY dan PESANJI melalui jual beli sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 795/2019 tanggal 30 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah
- h. Bahwa selanjutnya GEARY (status belum menikah) dan PESANJI (yang telah diketahui dan disetujui istrinya yaitu Nyonya Bong Liu Sian) menyerahkan tanah dan bangunan SHM No.17289/SungaiBangkong kepada Tergugat I untuk dijadikan jaminan kredit atas nama debitur CV. Z INDOADV dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 160 Tanggal 30 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III;
- i. Bahwa selanjutnya tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong tersebut dilekatkan Hak Tanggungan Peringkat I atas nama Tergugat I untuk jaminan pelunasan utang CV. Z INDOADV sampai sejumlah Rp. 3.750.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 3644/2019 yang didasari oleh Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 918/2019 tanggal 12 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III oleh GEARY (status belum menikah) dan PESANJI (yang telah diketahui dan disetujui istrinya yaitu Nyonya Bong Liu Sian);
- j. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka kedudukan dan posisi hukum Tergugat I atas Obyek Sengketa Perkara yang merupakan bagian dari tanah dan bangunan SHM No.17289/SungaiBangkong merupakan kedudukan dan posisi yang sah dan harus dilindungi secara hukum karena didasari dengan prosedur dan syarat-syarat yang sah dan dilindungi secara hukum serta dilakukan dengan itikad baik;
4. Bahwa sebagaimana yang tercatat di dalam SHM No.17289/SungaiBangkong, tanah dan bangunan *a quo* sejak diterbitkannya sertipikat tanggal 22 Maret 2013 telah sebanyak 3 (tiga) kali oleh Tergugat II dijaminan kepada pihak perbankan, yaitu :
- a. Kepada Bank Panin (Turut Tergugat) sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 5863/2013 yang didasari oleh Akta Pemberian Hak Tanggungan No.

Halaman 28 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

548/2013 tanggal 22 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Petrus Yani Sukardi, S.H.;

b. Kepada Bank Panin (Turut Tergugat) sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat II sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 4335/2014 yang didasari oleh Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 416/2014 tanggal 19 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Petrus Yani Sukardi, S.H.;

c. Kepada Bank Bukopin (Tergugat I) sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 5615/2015 yang didasari oleh Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 524/2015 tanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tergugat III;-

Bahwa SHM No.17289/SungaiBangkong, Sertipikat Hak Tanggungan No. 5863/2013, Sertipikat Hak Tanggungan No. 4335/2014, dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 5615/2015 seluruhnya diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional setelah adanya pembicaraan lisan atau pembayaran yang diklaim oleh Penggugat sebagai uang muka (*Down Payment*) pada Juli 2012 dan sebagian diterbitkan setelah adanya Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 26 Juli 2013;

Bahwa dengan diterbitkannya sertipikat-sertipikat tersebut tanpa persetujuan dari Penggugat oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang, maka hal tersebut membuktikan klaim Penggugat sebagai pemilik atas Obyek Sengketa Perkara tidak mendasar secara hukum atau Penggugat tidak mempunyai hak secara hukum atas Obyek Sengketa Perkara tersebut;

Bahwa tidak diakuinya klaim Penggugat sebagai pemilik atas Obyek Sengketa Perkara tersebut juga dikuatkan kembali oleh Badan Pertanahan Nasional dengan mencatatkan GEARY dan PESANJI sebagai pemegang hak yang baru dalam SHM No.17289/SungaiBangkong dan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan No. 3644/2019 kepada Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I;

Bahwa dengan demikian, pengakuan/klaim Penggugat sebagai pemilik atas Obyek Sengketa Perkara merupakan pengakuan yang tidak sah atau tidak mendasar secara hukum, sehingga Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak berwenang yang secara profesional dan

*Halaman 29 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



melakukan pengecekan secara langsung pada obyek dalam menerbitkan suatu sertipikat tidak mempertimbangkan klaim yang tidak mendasar secara hukum tersebut;

5. Bahwa terkait poin 1-3 posita gugatan perkara *a quo* yang pada pokoknya menerangkan tentang hubungan bisnis dan proses jual beli Obyek Sengketa Perkara antara Penggugat dengan Tergugat II yang mendasari pengakuan Penggugat sebagai pemilik dari Obyek Sengketa Perkara, maka Tergugat I perlu sampaikan sebagai berikut:
  - a. Bahwa terkait hubungan bisnis maupun hubungan pribadi antara Penggugat I dan Tergugat II merupakan permasalahan atau hubungan hukum yang tidak mempunyai kaitan hukum apapun dengan Tergugat I sehingga tidak perlu untuk ditanggapi;
  - b. Bahwa terkait dengan pengakuan tentang adanya proses jual beli Obyek Sengketa Perkara antara Penggugat dengan Tergugat II merupakan suatu proses jual beli yang tidak sah secara hukum dengan penjelasan sebagai berikut :
    - Bahwa sebagaimana Obyek Sengketa Perkara merupakan benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan, maka proses jual beli Obyek Sengketa Perkara harus dilakukan sebagaimana yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yaitu sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa proses jual beli Obyek Sengketa Perkara yang sah secara hukum wajib disertai dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
    - Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut merupakan dasar sebagai peralihan kepemilikan untuk dicatatkan dalam Sertipikat Kepemilikan Hak yang sah sebagai dasar kepemilikan yang sah secara hukum sebagaimana Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
    - Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang menerangkan adanya proses jual beli Obyek Sengketa Perkara antara Penggugat dengan Tergugat II merupakan proses jual beli yang tidak mendasar atau tidak sah secara hukum karena tidak disertai

*Halaman 30 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



dengan Akta Jual Beli sebagaimana yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan tersebut;

- Bahwa dengan tidak sahnya secara hukum proses jual beli atas Obyek Sengketa Perkara tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik atas Obyek Sengketa Perkara merupakan dalil yang juga tidak mendasar secara hukum, karena selain Penggugat tidak dapat membuktikan adanya proses peralihan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, Penggugat juga tidak dapat membuktikan adanya Sertipikat Kepemilikan Hak atas Obyek Perkara Sengketa sebagai dasar kepemilikan yang sah secara hukum sebagaimana yang telah Tergugat I jabarkan dalam bagian sebelumnya pada bagian Eksepsi;
- c. Bahwa oleh karena itu, permohonan Penggugat untuk menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas Obyek Sengketa Perkara sebagaimana dalam poin 2 dan 8 petitum gugatan *a quo* demi hukum harus ditolak dan dinyatakan tidak mendasar secara hukum;
- 6. Bahwa terkait dengan poin 4-5 posita gugatan perkara *a quo* tentang adanya Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat IV merupakan permasalahan hukum para pihak yang bersangkutan, tetapi perlu Tergugat I sampaikan kembali bahwa Akta Pengakuan Hutang *a quo* tidak dapat membuktikan secara hukum adanya proses peralihan kepemilikan atas Obyek Sengketa Perkara atau dasar kepemilikan atas Obyek Sengketa Perkara;
- 7. Bahwa terkait poin 6 posita gugatan perkara *a quo* tentang adanya pembayaran asuransi kebakaran sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah), maka perlu Tergugat I sampaikan sebagai berikut:
  - a. Bahwa sebagaimana Perjanjian Kredit No. 18 Jo. Surat No. 670/PTK-PIM/VI/2015 tanggal 24 Juni 2015 Perihal: Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK), Tergugat II dalam menjaminkan tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong wajib didaftarkan suatu asuransi yang menjadi rekanan Tergugat I, di mana pembayaran premi atas asuransi tersebut menjadi tanggungjawab Tergugat II;
  - b. Bahwa sebagaimana dalam proses AYDA, Tergugat II menyampaikan bahwa terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong tidak terdapat tunggakan apapun sebagaimana dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 27 September 2018

*Halaman 31 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



dengan Legalisasi Nomor: 1977/L/IX/2018 oleh Tergugat III. Namun, ternyata atas obyek tersebut terdapat tunggakan asuransi untuk premi tahun 2017 sampai dengan tahun 2019 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp. 8.129.520,- (delapan juta seratus dua puluh sembilan ribu lima ratus dua puluh rupiah);

- c. Bahwa atas adanya tunggakan premi asuransi tersebut, Tergugat I mencoba untuk menghubungi Tergugat II dengan tujuan agar Tergugat II menyelesaikan kewajiban premi tertunggak tersebut. Namun, Tergugat II pada saat itu tidak dapat dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya;
- d. Bahwa atas hal tersebut, Tergugat I mencoba mencari Tergugat II pada lokasi tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong namun tidak juga dapat menemui Tergugat II, di mana pada lokasi tersebut Tergugat I justru bertemu dengan Penggugat;
- e. Bahwa pada pertemuan Tergugat I dengan Penggugat tersebut, Tergugat I menceritakan tentang tunggakan premi asuransi tersebut dan memohon kepada Penggugat untuk dapat membantu Tergugat I menagihkan kewajiban Tergugat II atas premi asuransi tersebut;
- f. Bahwa kemudian Penggugat memberikan uang sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) kepada Tergugat I untuk membayarkan tunggakan premi asuransi tersebut, tetapi pada perkara *a quo* Penggugat memperlakukan uang sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) tersebut yang pada saat itu diberikan secara sukarela;
- g. Bahwa uang sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) tersebut juga tidak mencukupi untuk melunasi tunggakan premi asuransi sebesar Rp. 8.129.520,- (delapan juta seratus dua puluh sembilan ribu lima ratus dua puluh rupiah), sehingga tunggakan premi asuransi atas tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong belum dapat dilunasi;
- h. Bahwa oleh karena itu, jika Penggugat telah berubah pikiran dan merasa keberatan dengan uang sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang pernah dikeluarkan secara sukarela, maka Tergugat I akan mengembalikan uang tersebut;
- i. Bahwa dengan demikian, tidak ada hubungan hukum antara pembayaran tunggakan premi asuransi dengan status kepemilikan atas Obyek Sengketa Perkara, di mana tunggakan premi asuransi



tersebut merupakan kewajiban Tergugat II yang sebagian tunggakan tersebut pada saat itu dibayarkan oleh Penggugat secara sukarela

8. Bahwa terkait poin 7 posita gugatan perkara *a quo* tentang pengajuan kredit Penggugat dan/atau Tergugat II kepada Turut Tergugat merupakan permasalahan hukum para pihak tersebut yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I sehingga tidak perlu ditanggapi;
9. Bahwa terkait dengan poin 8-10 posita gugatan perkara *a quo* tentang Obyek Sengketa Perkara yang disewakan kepada PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia (Protelindo) dan penambahan bangunan pada Obyek Sengketa Perkara, maka perlu Tergugat I sampaikan sebagai berikut:
  - a. Bahwa terkait dengan sewa-menyewa tower milik PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia (Protelindo) di Obyek Sengketa Perkara merupakan permasalahan hukum antara pihak tersebut dan tidak menjadi permasalahan bagi Tergugat I sehingga tidak perlu ditanggapi;
  - b. Bahwa mengenai penambahan bangunan pada Obyek Sengketa Perkara sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, perlu Tergugat I sampaikan sebagai berikut :
    - Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menyampaikan kapan (waktu) Penggugat melakukan penambahan bangunan pada Obyek Sengketa Perkara;
    - Bahwa Penggugat selain tidak menyampaikan kapan dilakukan penambahan bangunan tersebut, Penggugat yang secara hukum bukan pemilik sah sebagaimana yang Tergugat telah uraikan pada bagian-bagian sebelumnya tidak menyampaikan adanya persetujuan dari pemilik yang sah secara hukum atas Obyek Sengketa Perkara tersebut untuk melakukan penambahan bangunan;
    - Bahwa secara hukum penambahan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat tanpa persetujuan dari pemilik sah atas Obyek Sengketa Perkara merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang mempunyai akibat hukum bagi Penggugat;
    - Bahwa oleh karena itu, kerugian materiil yang didalilkan oleh Penggugat dalam poin 11 huruf e dan g posita gugatan *a quo* sebagaimana yang dijabarkan pada poin 9-10 posita gugatan *a quo* merupakan kerugian materiil yang tidak mendasar secara

*Halaman 33 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



hukum karena didasari oleh perbuatan tanpa hak atau melawan hukum, sehingga tidak dapat dibebankan secara hukum khususnya kepada Tergugat I;

10. Bahwa terkait poin 12 posita gugatan perkara *a quo* tentang upaya pengosongan Obyek Perkara Sengketa yang dilakukan Tergugat I, maka perlu Tergugat I sampaikan sebagai berikut:

- a. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat I jabarkan dalam 3 di atas, Tergugat I mempunyai landasan dan posisi hukum yang sah dan dilindungi oleh hukum, sehingga berwenang untuk melakukan pengosongan Obyek Sengketa Perkara;
- b. Bahwa setelah AYDA antara Tergugat II dengan Tergugat I, Tergugat I bermaksud untuk melakukan upaya pengosongan terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong;
- c. Bahwa Penggugat yang pada saat itu menempati Obyek Sengketa Perkara memohon kepada Tergugat I untuk diberi waktu 1 (satu) bulan untuk mempersiapkan kepindahan dan atas permohonan Penggugat tersebut dan atas rasa kemanusiaan (melihat kondisi anak-anak Penggugat), maka Tergugat I memberikan kesempatan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan kepada Penggugat untuk meninggalkan atau pindah dari Obyek Sengketa Perkara tersebut;
- d. Bahwa akan tetapi setelah jangka waktu 1 (satu) bulan itu berakhir, Penggugat dengan berbagai alasan tidak juga pindah atau keluar dari Obyek Sengketa Perkara sampai dengan saat ini yang sudah lebih dari 1 (satu) tahun;
- e. Bahwa selain tidak ada itikad baik untuk meninggalkan Obyek Sengketa Perkara tersebut, Penggugat juga dengan itikad buruk mencoba menguasai tanah dan bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong yaitu dengan mengganti gembok akses masuk pada obyek tersebut;
- f. Bahwa dengan digantinya gembok pada bangunan dengan SHM No.17289/SungaiBangkong tersebut mengakibatkan Tergugat I tidak dapat memasuki obyek tersebut. Oleh karena itu, Tergugat I terpaksa membuka secara paksa gembok tersebut dengan disaksikan oleh saksi-saksi untuk dapat memasuki tanah dan bangunan tersebut;
- g. Bahwa upaya pengosongan Obyek Sengketa Perkara dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat dikarenakan Penggugat telah menduduki atau menempati dengan tanpa hak atau secara melawan

*Halaman 34 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



hukum Obyek Sengketa Perkara sebagaimana yang telah Tergugat I jabarkan pada bagian-bagian sebelumnya;

h. Bahwa upaya pengosongan Obyek Sengketa Perkara telah diupayakan oleh Tergugat I dengan prosedur atau cara-cara yang dibenarkan dan dilindungi oleh hukum, sehingga tidak benar jika Tergugat I menggunakan cara-cara anarkis sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

11. Bahwa terkait poin 13-14 posita gugatan *a quo* tentang dalil Penggugat yang menyatakan seluruh perikatan antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat III merupakan perikatan yang harus dinyatakan tidak sah menurut hukum karena merupakan perbuatan melawan hukum, maka perlu Tergugat I sampaikan sebagai berikut :

a. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas bahwa Penggugat tidak mempunyai bukti dan tidak dapat membuktikan secara hukum bahwa Penggugat pemilik yang sah atas Obyek Sengketa Perkara, maka Penggugat secara hukum tidak berhak atas Obyek Sengketa Perkara;

b. Bahwa dengan tidak berhaknya Penggugat atas Obyek Sengketa Perkara, maka tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk memohon seluruh perikatan antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat III yang menyangkut Obyek Sengketa Perkara untuk dinyatakan tidak sah menurut hukum;

c. Bahwa seluruh perikatan antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat III terkait Obyek Sengketa Perkara telah dibuat secara sah menurut hukum dan dengan itikad baik sebagaimana yang telah Tergugat I jabarkan pada poin 3 di atas;

d. Bahwa oleh karena itu, permohonan Penggugat untuk menyatakan tidak sah menurut hukum seluruh perikatan antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat III terkait Obyek Sengketa Perkara sebagaimana poin 4 dan 7 petitum gugatan *a quo* merupakan permohonan yang tidak mendasar secara hukum dan harus ditolak.

12. Bahwa terkait poin 15 posita gugatan *a quo* tentang dalil Penggugat yang menyatakan Akta Pengakuan Hutang antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat IV merupakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum adalah permasalahan hukum antara pihak terkait dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I sehingga tidak perlu ditanggapi;

Halaman 35 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



13. Bahwa terkait poin 16 posita gugatan *a quo* tentang kerugian materiil dan immateriil yang didalilkan Penggugat sebagai kerugiannya, maka perlu Tergugat I sampaikan sebagai berikut:

a. Bahwa terkait kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang didalilkan Penggugat, maka perlu Tergugat I sampaikan sebagai berikut :

- Bahwa Kerugian Immateriil merupakan kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Pemohon (Penggugat) dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Pemohon (Penggugat) dikemudian hari, di mana dalam perkara *a quo* kerugian materiil yang dimohonkan sebagaimana dalil Penggugat merupakan akibat suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara;

- Bahwa dalam gugatan perkara *a quo*, Penggugat tidak dapat menjabarkan secara jelas dan rinci hubungan sebab akibat (kausalitas) yang dapat diterima secara hukum antara kerugian immateriil yang dimohonkan sebagai akibat dengan dugaan perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat sebagai penyebab;

- Bahwa selain tidak jelas dan tidak mendasar secara hukum permohonan ganti kerugian immateriil tersebut, Penggugat telah keliru menyatakan adanya suatu perbuatan melawan hukum khususnya Tergugat I sebagaimana yang telah dijabarkan pada bagian-bagian sebelumnya segala tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I telah dilakukan atas kewenangan dan dengan cara-cara yang diatur dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan;

- Bahwa dengan demikian, permohonan Penggugat untuk menghukum dan menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat membayar atau mengganti kerugian immateriil tersebut sebagaimana poin 11 petitum gugatan *a quo* merupakan permohonan yang tidak mendasar secara hukum dan harus ditolak;

b. Bahwa terkait kerugian materiil sebesar Rp. 6.840.988.888,- (enam milyar delapan ratus empat puluh juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah) yang didalilkan Penggugat dengan rincian sebagaimana poin 11 posita gugatan *a quo*, maka perlu Tergugat I sampaikan sebagai berikut :

*Halaman 36 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



- Bahwa terkait kerugian materiil yang didalilkan Penggugat dalam poin 11 huruf a, b, c, dan f merupakan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, maka secara hukum Tergugat I tidak mempunyai kewajiban dan harus dilepaskan dari tanggung jawab atas permohonan ganti kerugian materiil tersebut;
  - Bahwa terkait kerugian materiil yang didalilkan Penggugat dalam poin 11 huruf d merupakan permasalahan hukum antara Penggugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, maka secara hukum Tergugat I tidak mempunyai kewajiban dan harus dilepaskan dari tanggung jawab atas permohonan ganti kerugian materiil tersebut;
  - Bahwa terkait kerugian materiil yang didalilkan Penggugat dalam poin 11 huruf e dan g merupakan kerugian yang tidak mendasar secara hukum dan harus ditolak karena didasari oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan Penggugat sebagaimana yang telah dijabarkan dalam poin 9 huruf b di atas;
  - Bahwa terkait kerugian materiil yang didalilkan Penggugat dalam poin 11 huruf h merupakan kerugian yang tidak mendasar secara hukum dan harus ditolak karena dana kredit yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I kepada CV. A AKAR MEKAR MAKMUR telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan itikad baik sebagaimana yang telah Tergugat I jabarkan pada poin 3 di atas. Selain itu Penggugat tidak mempunyai hak secara hukum baik untuk membatalkan pemberian dana kredit ataupun hak untuk menerima dana kredit tersebut sebagaimana yang telah Tergugat I jabarkan dalam bagian-bagian sebelumnya;
  - Bahwa dengan demikian, maka sudah sepatutnya demi hukum permohonan ganti kerugian materiil yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana poin 10 petitum gugatan *a quo* harus ditolak dan dinyatakan tidak mendasar secara hukum khususnya terhadap Tergugat I;
14. Bahwa terkait poin 17 posita gugatan *a quo* tentang permohonan penyitaan SHM No. 17289/Kelurahan Sungai Bangkong yang didalilkan Penggugat, maka perlu Tergugat I sampaikan sebagai berikut:
- a. Bahwa berdasarkan Pedoman Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung, pada Buku II Bagian X. Sita

*Halaman 37 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



- Jaminan angka 2 Jo. Pasal 261 dan Pasal 260 RBg menyatakan yang dapat dilakukan sita jaminan adalah barang milik tergugat (*conserventoir beslag*) atau barang milik penggugat (*revindicatoir beslag*);
- b. Bahwa hak kepemilikan dalam SHM No. 17289/Kelurahan Sungai Bangkong tercatat atas nama GEARY dan PESANJI yang diperoleh melalui jual beli dari Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. 795/2019 tanggal 30 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga GEARY dan PESANJI merupakan pemilik hak yang sah secara hukum atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 17289/SungaiBangkong;-
- c. Bahwa dengan demikian, permohonan Penggugat untuk dilakukan penyitaan dan dinyatakan status quo terhadap SHM No. 17289/SungaiBangkong sebagaimana poin 9 petitum gugatan *a quo* merupakan permohonan yang tidak mendasar secara hukum dan harus ditolak, karena GEARY dan PESANJI sebagai pemilik sah bukan merupakan pihak dalam perkara *a quo*;
15. Bahwa berdasarkan uraian argumentasi hukum Tergugat I di atas, telah ternyata bahwa Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, tetapi justru sebaliknya Penggugat yang telah melakukan perbuatan hukum dengan menepati atau menguasai Obyek Sengketa Perkara tanpa hak yang secara hukum pidana dapat dikategorikan sebagai tindak pidana sebagaimana yang diatur dan diancam pidana Pasal 167 ayat (1) KUHP;
16. Bahwa oleh karena itu, permohonan Penggugat untuk menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana poin 5 petitum gugatan *a quo* merupakan permohonan yang tidak terbukti dan tidak mendasar secara hukum sehingga demi hukum harus ditolak;
17. Bahwa berdasarkan penjabaran hukum di atas, maka sesungguhnya permasalahan dalam perkara *a quo* merupakan murni permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang sepatutnya tidak melibatkan dan merugikan pihak lainnya khususnya Tergugat I;
18. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum khususnya yang dilakukan oleh Tergugat I dan tidak adanya penjabaran mengenai *dwaangsom* dalam posita gugatan *a quo*, maka sudah sepatutnya permohonan *dwaangsom* dalam poin 12 petitum gugatan *a quo* ditolak

Halaman 38 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



atau setidaknya tidak dinyatakan tidak mengikat khususnya kepada Tergugat I;

19. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), serta membebaskan seluruh biaya perkara *a quo* kepada Penggugat;

Berdasarkan argumentasi dan uraian hukum Tergugat I di atas, maka cukup alasan hukum bagi Tergugat I dengan hormat mohon kepada Majelis Hakim *incasu* kiranya berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut ;

## I. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## ATAU

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya;

## Dalam Eksepsi

1. Jawaban Poin 1; Bahwa pada poin 1 dalam Gugatannya, Penggugat mengaku bertempat tinggal di Jl. Beringin 9 No. 50C RT 003/RW 010 yang berdekatan dan saling mengenal dengan tergugat II adalah tidak benar, Karena Tergugat II tidak mengenal namanya yang benar, sedangkan Tergugat II Tinggal di Jl. Beringin 9 Nomor DI RT 001 RW Oil adalah bentuk pengakuan yang mengada-ada karena RT dan RW Nya aja sudah beda. Ini jelas pernyataan Penggugat adalah salah besar dan bohong, dan antara Penggugat dan Tergugat II tidak pernah menjalin hubungan Bisnis sebelumnya, bahkan Penggugat mengaku sebagai Distributor Minuman Kaleng-Snack buatan Malaysia dan juga sebagai Jasa Property (Calok), Penggugat tidak pernah menjalin bisnis dengan Tergugat II.
2. Jawaban Poin 2-8; Tergugat II tidak pernah menawarkan Ruko atau membujuk ruko yang terletak di jalan

Halaman 39 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putri Dara Hitam Komplek Ruko Tani 3 No.3AB - 4AB Kelurahan Sungai Bangkong Kecamatan Pontianak Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat, yang benar adalah Penggugat Menelpon ke Nomor Hand Phone Tergugat II karena memang di tertulis di Papan Jual yang ditempel di Ruko tersebut, Penggugat menggunakan Nomor 081345230606 untuk menelpon Tergugat II. Penggugat menanyakan status atau kondisi ruko tersebut, tergugat II Menjelaskan kepada penggugat bahwa Bangunan yang terletak dijalan Putri Dara Hitam terdiri dari 4 Ruko/Pintu; Masing Masing Ruko 1 dan 2 dengan ukuran @ 6 x 22 x 3 Lantai tambahan rumah monyet dimasing- masing Unit. Ruko 3 dan ruko 4 (Yang sekarang penggugat persoalkan) dengan masing masing ukuran 5.5 x 22 x 3 Lantai tambahan rumah monyet dimasing masing unit diatasnya ada tower dengan harga jual per-Unit Rp. 1.300.000.000 ( Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan kerampungan fisik Ruko 90% dan 10%nya sertifikat yang belum balik nama ke atas Nama Tergugat II.

Berjalannya waktu, terhitung sekitar 1-2 Minggu, setelah percakapan antara Penggugat dan Tergugat II melalui HP, Penggugat menawarkan ruko tersebut ke Orang Lain (Sebagai Calok). Kemudian penggugat mengatur pertemuan anatar Tergugat II dengan Calon Pembeli di kediaman Penggugat di Jalan Beringin 9 No. 50 C RT 003 RW 10 dengan alasan untuk Negoisasi/tawar menawar harga, karena calon pembeli berminat untuk memberi Ruko di Jalan Putri Dara Hitan ruko 1 dan 2, Penggugat dapat komisi dari Tergugat II sebesar 20%.

Berselang 1 Bulan kemudian Penggugat tertarik untuk membeli ruko Tergugat II, kebetulan masih tersisa Nomor 3, sedang Nomor 4 sudah ada yang berminat, tetapi minatnya dari Penggugat ingin membeli Ruoko sekaligus dengan alasan ingin menampung snack/gudang minuman, senack-snack, manisan dan juga berencana ingin membuat Mini Market. Ungkapan ungkapan Penggugat jika hanya 1 unit maka Penggugat tidak berminat dikarenakan tidak cukup luas untuk keperluan Usahanya. Dengan Pertimbangan tersebut, akhinya tergugat II memberikan kesempatan kepada penggugat untuk membeli ruko Tergugat II yaitu Ruko 3 dan Ruko 4. Sebelum Transaksi Penggugat ingin melihat dokumen dan Fisk dalam Ruko tersebut, dokumen yang dilihat antara lain; melihat kondisi fisik ruko dalam, mengukur ukuran detil ruko, meminta foto copy IMB, meminta foto cppy sertifikat yang saat itu statusnya masih di Bank, melihat lantai dak atas lantai 3 Posisi adanya Tower.

*Halaman 40 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seminggu kemudian penggugat mendatangi saya untuk bemegoisasi harga ruko 3 dan ruko 4. Harga yang ditawarkan Tergugat II ke Penggugat sebesar Rp. 1.200.000.000,- (Satu Milyar dua ratus Juta Rupiah) Per/Unit, akhirnya disepakati harganya sekitar Rp. 1.050.000.000,- (Satu Milyar Lima Puluh Juta Rupiah) per/unit dengan syarat pembayarannya CASH LANGSUNG. Penggugat menyetujuinya dengan harga sekitar Rp. 1.050.000.000,- (Satu Milyar Lima Puluh Juta Rupiah) x 2 Unit Ruko.

Menjelang 3 Hari kemudian, Penggugat memberikan DP. Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) Cash Tanda Jadi dan sisanya akan dilunaskan setelah penggugat menjual Aset Miliknya (Pengakuan Penggugat) yaitu rumah di jalan Beringin dan Ruko di Jalan Pal-5 yang disampaikan kepada Tergugat II bahwa sudah ada pembeli aset yang di jalan Beringin senilai Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) dan ruko yang terletak di jalan Pal-5 senilai Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).

Berjalannya waktu sekitar satu bulan kemudian, penggugat mendatangi Tergugat II memberi tahu bahwa pembeli rumah di jalan Beringin dan Ruko di jalan pal -5 Batal, Tergugat II mempertanyakan bagaimana kelanjutannya, penggugat menjawab tergugat ii akan mengkreditkan/KPR rukonya serta meminta Tergugat II menyiapkan dokumen. Penggugat memberi solusi kepada Tergugat II, agar memberikan ijin kepada Penggugat untuk tinggal di ruko di jalan Dara Hitam sambil membuka usaha mini market. Sambil Penggugat mengajukan Kredit ke Bank Agar mendapatkan nilai yang lebih tinggi supaya bisa membayar kepada Tergugat II. Solusi Penggugat diterima karena Tergugat II berpikir tidak ada salahnya memberikan kesempatan.

Mini Market sudah dibuka/berjalan, usaha sebagai distributor minuman kaleng, makanan snack-snack, manisan curah Malaysia berjalan, mobil kendaraan bertambah, tapi masih tidak ada kabar baik dari Penggugat untuk membayar. Penggugat menjelaskan bahwa lebih baik kredit dengan Tergugat II dari pada kredit ke Bank toh hasilnya sama. Atas dasar kesepakatan bersama, selanjutnya menghadap notaris Effendi untuk membuat kesepakatan agar yang dibicar akan memiliki dasar dan kekuatan hukum.

Ditempat Notaris Effendi di Pontianak terjadilah transaksi kredit yang mana ketentuannya dibacakan, didokumentasikan secara sah sesuai prosedur yang berlaku dinegara Indonesia yang taat hukum. Isi dari perjanjian yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak antara Penggugat dan Tergugat II diataranya:

*Halaman 41 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penggugat sanggup menerima Kredit selama 10 Tahun (120 Bulan).
2. Nilai Kredit sebesar Rp. 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah) terlepas dari DP, harga Kredit Ruko adalah Rp. 1.300.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah) Per/Unit (Rp. 1.300.000.000,- x 2 : Rp. 2.600.000.000,- ) beda dengan harga Cash. Jadi DP yang telah dibayar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) masih kurang Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)
3. Bunga Kredit dalam 10 Tahun yaitu 65% (Kalkulasi hitungan bunga sangat rendah); rincian sederhana 65,3 %/10 Tahun : 6.53 %/Tahun dibagi 12 Bulan maka sebesar 54%/Bulan

Surat yang telah dibuat di Hadapan Notaris Effendi dan yang telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak secara sadar dan tanpa paksaan kedua belah pihak; baik Penggugat maupun tergugat II menerima foto copy surat perjanjian tersebut. Notaris memberikan waktu 2x24 Jam untuk dikoreksi apabila dalam waktu tersebut tidak ada keberatan maka dianggap sah dan selanjutnya ditanda tangani dan terbitlah surat pengakuan hutang Nomor 39 tanggal 26 Juli 2013 dan kuasa Menjual yang disetujui oleh Istri Penggugat dengan nomor 40 tanggal 26 Juli 2013 yang diterbitkan oleh Notaris Effendi di Pontianak.

Dari kalkulasi/perhitungan angsuran (Credit setiap bulannya tanggal 26 Wajib membayar Sebesar Rp. 27.550.000,- kepada Tergugat II, dan pembayaran dimulai tanggal 26 Agustus 2014 dan seterusnya, Penggugat menyetujui cara pembayarannya. Dan Pembayaran berjalan sekitar 13 kali angsuran kepada Tergugat II, namun setelah itu tidak ada pembayaran sama sekali.

Penggugat membuka Giro sebanyak 12 Lembar masing masing Rp. 27.550.000 untuk setiap lembar Gironya, untuk periode 1 Tahun, yang mana setiap lembar giro yang tertulis dan dibuka untuk pembayaran haruslah ada dananya. Masih segar dalam ingatan tergugat II, Penggugat membuka (Menulis dan menanda tangani sendiri) Giro tersebut dihadapan Notaris Effendi aturan setiap pembayarannya kredit pertahun, ternyata setiap lembarnya yang sudah jatuh tempo ternyata KOSONG, tidak ada dananya, tidak cair dan ditolak oleh Bank. Bahkan Pihak BNI meminta Tergugat II untuk memberi tahu kepada Penggugat bahwa Bilyet Giro tidak berlaku lagi karena sudah pernah ditarik oleh pihak Bank. Pihak Bank sulit menghubungi Penggugat karena alamat rumah sudah pindah dan nomor hp sudah tidak aktif lagi.

*Halaman 42 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



Selanjutnya Tergugat II menanyakan Tanggungjawab Penggugat terhadap Bilyet Giro yang kosong, dijawab oleh Penggugat minta kelonggaran atas Hutangnya. Niat baik ini tidak dihargai, Penggugat ganti Nomor Hand Phone (085750046996). Tergugat II meminta kepada penggugat untuk mengosongkan ruko tersebut dikarenakan tidak sanggup/kredit gagal total. Penggugat minta belas kasihan dengan dalih bahwa usahanya terjerumus hutang, karena Penggugat uangnya digunakan untuk JUDI yang menyebabkan 2 mobil Box terjual. Bahkan Sempat Tergugat II mencari penggugat dimana keberadaannya sekarang, ternyata ada di Lembaga Pemasarakatan di Kabupaten Bengkayang karena ada masalah Hukum. Berdasarkan akta Notaris No. 39 Tanggal 26 Juli 2013 dihadapan Notaris Effendy Hidayat, S.H karena penggugat tidak bisa melakukan kewajibannya, maka Tergugat II menjual kepada Geary dan Pesanji melalui Bank Bukopin Cabang Pontianak, yang sebelumnya memang sudah dijadikan Hak Tanggungan dengan cara Tergugat II memberikan surat Kuasa kepada bapak David Suryana Diputra selaku Branch Manager PT. Bank Bukopin, Tbk Cabang Pontianak.

3. Jawaban Poin 9 s/d Poin 11, dapat disampaikan bahwa Penggugat tidak pernah mendapat persetujuan dari Tergugat II untuk melakukan penambahan dan/atau menambah bangunan Ruko dari sisa bangunan yang sudah ada IMB-nya. Segala Akibat yang timbul dari perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat tidak dapat menjadi dasar untuk dijadikan pembenaran untuk menguasai Tanah dan bangunan 2 Unit ruko di jalan Putri Dara Hitam Komplek Ruko Tani 3 No.3AB - 4AB Kelurahan Sungai Bangkong Kecamatan Pontianak Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat karena Penggugat sudah sangat jelas melakukan Perbuatan Hukum melakukan penambahan Bangunan dan penambahan kanopi tanpa mendapat persetujuan Pemilik SHM No. 17289, di jalan Putri Dara Hitam Komplek Ruko Tani 3 No.3AB - 4AB Kelurahan Sungai Bangkong Kecamatan Pontianak Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat. Perbuatan hukum yang dilakukan di Hadapan Notaris adalah untuk mendapatkan legalitas Otentik dan kepastian hukum hak dan tanggungjawab sebagai pembeli dan penjual. Hal ini tentu sudah didasari bukti bukti surat yang benar. Penggugat sangat ceroboh dan membabi buta untuk meyakinkan penegak hukum agar mengabulkan gugatan keseluruhannya tanpa didasari bukti bukti yang akurat. Ini membuktikan bahwa Penggugat hanya ingin

*Halaman 43 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



persoalan ini berlarut larut di persidangan karena pemilik Sertifikat nomor 17289, di jalan Putri Dara Hitam Komplek Ruko Tani 3 No.3AB - 4AB Kelurahan Sungai Bangkong Kecamatan Pontianak Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat saat ini sudah menjadi milik dari Geary dan Pesanji, tidak ditarik sebabagai pihak yang terkait.

Atas dasar dalil dan alasan di atas, maka dengan segala kerendahan hati, Tergugat II memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak mempunyai dasar hukum;
3. Menyatakan sudah sah dan benar Tergugat II melakukan tindakan hukum.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, Tergugat II memohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya;

## DALAM EKSEPSI:

### I. *Disqualificatoire Exceptie*

Bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai kualitas sebagai *Persona Standi In Judicio* untuk menggugat TERGUGAT III, karena PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki alas hak (*rechtstitel*) sebagaimana yang menjadi obyek perkara *a quo*, oleh karena penggugat tidak memiliki alas hak (*rechtstitel*) maka Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat III tidak ada. Kapasitas Tergugat III yaitu Sebagai Notaris hanya memiliki hubungan Hukum terhadap Tergugat I sebagai Kreditur dan Tergugat II sebagai Debitur. Ada pun dalil dalil di dalam gugatan penggugat hanya pengakuan sepihak dan Penggugat tidak dapat menjelaskan bagaimana proses peralihan hak terhadap objek sengketa sehingga Penggugat memiliki Kualitas sebagai Penggugat untuk menggugat. Karena hanya bermodalkan pengakuan penggugat maka nilai pembuktian sebagai bukti kepemilikan tanah akan dibantah, disangkal dan dilumpuhkan dengan bukti penyangkalan atau bukti lawan (*tegen bewijs*) berupa akta autentik yang merupakan bukti kepemilikan tanah yang ada pada TERGUGAT II yang

Halaman 44 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



mempunyai nilai pembuktian sempurna dan mengikat (*volledig en bedinde bewijs kracht*) yang menunjukkan TERGUGAT II adalah satu-satunya pemegang hak milik atas sebidang tanah sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No.17289 An. TERGUGAT II ( Kariadi Gunawan ), terhadap bukti-bukti mana tidak akan dapat dibantah (*undeniable*) termasuk dan tidak terbatas oleh PENGGUGAT; Berdasarkan dan beralasan tersebut, maka sebagai konsekwensinya PENGGUGAT tidak memiliki hak dan kepentingan hukum (*point d'interet, point d'action*) serta kedudukan hukum (*legal standing*) mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT III (*diskualifikasi in person*). Gugatan perkara *a quo* adalah *error in persona*, oleh karena mana harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI), sebagaimana dinyatakan dalam putusan MARI yakni No:565/ Sip/1973 yang menyatakan:

*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan, dasar gugatan tidak sempurna, karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"*

Bahwa PENGGUGAT tidak memiliki hak dan kepentingan hukum serta kedudukan hukum mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT III, diperkuat dan ditunjukkan berdasarkan dan beralasan dari eksepsi dan jawaban tersebut dibawah ini;

## **II. Exceptio Plurium Litis Consortium**

Bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak tidak di tarik nya atau tidak di ikut sertakannya Pihak lain dalam Perkara *a quo* yakni Pemilik Sah Objek sengketa yang sekarang. Dalam pendapat bukunya M. Yahya Harahap, S.H ( *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Edisi ke Dua, Halaman 112*) mengatakan bahwa bentuk *error in persona* yang lain disebut *Pluris Litis Consortium*, pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- ✓ Tidak lengkap masih ada orang lain yang mesti ikut bertindak sebagai pengugat atau ditarik tergugat;
- ✓ Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* dalam arti gugataan yang diajukan kurang pihaknya ;

Yurisprudensi MARI No. 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 desember 1985 Jo.Putusan PT Samarinda No.178/1983 tanggal 21 September 1984 Jo.Pn

Halaman 45 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



*Samarinda No.96/1982 tanggal 5 Maret 1983 bahwa; "Karena tidak menarik pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak maka gugatan dinyatakan cacat error in persona dalam bentuk Plurium Litis Consortium"*

### III . *Exceptio Obscur Libel.*

Bahwa dalam pendapat buku nya M. Yahya Harahap, S.H ( Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Edisi ke Dua, Halaman 514-524) *Surat Gugatan Penggugat tidak jelas atau isinya gelap (onduidelijk), formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).* Berikut ini beberapa alasan Gugatan Penggugat dikatakan Kabur ;

1. Bahwa dalam menjabarkan dalil dalil gugatan Penggugat tidak di susun secara sistematis dan tidak jelas menerangkan dasar hukum (Recht Grond) yang di tujukan ke Tergugat III, kemudian tentang peristiwa peristiwa hukum atau kejadian kejadian hukum nya harus dijelaskan secara runtut dan sistematis sebab hal tersebut merupakan penjelasan duduk perkara sehingga ada nya hak dan hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari pada tuntutan ;
2. Bahwa di dalam Posita dan Petitum nya Penggugat melakukan kesalahan fatal dalam menyebutkan Nomor SHM nya ( Penjelasan secara detail pada Pokok Perkara ).Sudah menjadi pengetahuan kita bersama jika ada kesalahan dalam Menyebutkan nomor SHM walaupun hanya selisih satu angka maka akan berakibat Fatal terhadap Luas dan Letak Tanah nya akan berbeda ;
3. Bahwa kekaburan selanjutnya dari gugatan perkara a quo dapat dilihat dari Jenis Gugatan yang di daftarkan yaitu Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) apabila kita membandingkan hubungan antara posita-petitum gugatan perkara a quo mengandung kekaburan (obscur libel), kemenduaan (ambiguitas), kontradiksi. Hal tersebut terlihat jelas di dalam Posita Penggugat mengakui Secara sadar dalam melakukan perbuatan hukum (pengakuan hutang) adanya kesepakatan (agreement) antara Penggugat dan Tergugat II, bersama sudah kita ketahui jika ada nya kesepakatan (agreement) antar pihak berarti itu sudah masuk dalam jenis Wanprestasi.Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) pada prinsipnya adalah berbeda dengan gugatan wanprestasi. Hal ini menjadi penting karena ketidakjelasan suatu Gugatan apakah gugatan

*Halaman 46 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



merupakan suatu gugatan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi akan membuat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel) ;

*Berdasarkan uraian - uraian dari Tergugat III diatas dapat disimpulkan jika gugatan yang diajukan PENGGUGAT tidak memenuhi prinsip jelas dan tegas/tertentu (eenduidelijke en bepaalde conclusie) sebagaimana layaknya surat gugatan. Gugatan yang diajukan PENGGUGAT adalah obscur libel (Exceptie Obscuri Libeli), maka sebagai konsekwensi yuridisnya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);*

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- I. Bahwa segala apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ;
- II. Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat didalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata telah diakui oleh Penggugat serta terhadap hal-hal yang menguntungkan pihak Tergugat III;
- III. Bahwa TERGUGAT III menolak secara tegas seluruh dalil dan dalih gugatan PENGGUGAT tanpa terkecuali karena sebagaimana telah disebutkan dalam Eksepsi, PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki alas hak (*rechtstitel*) yang dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT ;  
Dari gugatan perkara *a quo* tidak terdapat bukti yang menjadi dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelike grond*) yang mendukung posita-posita gugataan perkara *a quo*, bahwa tanah yang dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT II yang sebelumnya TERGUGAT II dan TERGUGAT I melakukan perikatan/perjanjian Kredit sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Kredit adalah merupakan ruko milik TERGUGAT II yang dibangun diatas tanah sebagaimana ternyata dari Surat Hak Milik (SHM) No.17289 An. Karyadi (TERGUGAT II) ;  
Bahwa pada tanggal 6 Agustus 2015, telah terjadi peristiwa hukum (Perjanjian Kredit) antara TERGUGAT II (Kariadi Gunawan) Selaku Deriktur CV.Akar Mekar Makmur selaku debitur beserta istri telah hadir di hadapan TERGUGAT III mengikatkan diri dan menerima fasilitas kredit modal kerja kepada TERGUGAT I (PT. Bank Bukopin) selaku Kreditur dengan setting kredit Rp. 3.200.000.000,-(Tiga Miliar Dua Ratus Juta Rupiah) ;

Halaman 47 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



Bahwa pada hari yang sama TERGUGAT II selaku Direktur CV Akar Mekar Makmur ada membuat surat pengakuan Hutang di hadapan Notaris (Tergugat III) dan telah mengaku berhutang kepada PT Bank Bukopin (Tergugat I) sebesar Rp. 3.200.000.000,-(Tiga Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) ;

Dari bukti-bukti surat yang tersebut dalam posita-posita gugatan perkara a quo, tidak terdapat fakta bahwa tanah yang dimaksud merupakan Obyek perkara aqua yang dimiliki dan dikuasai oleh PENGGUGAT;

Berdasarkan dan beralasan tersebut, PENGGUGAT tidak memiliki hak dan kepentingan hukum serta kedudukan hukum mengajukan gugatan terhadap tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh TERGUGAT II ;

Seandainya benar (*quod non*) tanah terperkara merupakan tanah yang sama dengan tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT, berdasarkan ketentuan hukum KUHPerdata Jo. pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan beralasan SHM-SHM tersebut, TERGUGAT benar-benar harus diakui baik secara yuridis maupun secara nyata sebagai Pemilik Tanah, sekaligus harus dibebaskan dari segala tuntutan hukum, PENGGUGAT tidak dapat lagi melakukan tuntutan hukum atas kepemilikan dan penggunaan hak atas tanah tersebut karena daluarsa ;

**IV.** Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak memiliki hak dan kepentingan hukum serta kedudukan hukum mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT III, maka seluruh posita-petitum dari gugatan perkara a quo haruslah dikesampingkan ;-

Berdasarkan dan beralasan yuridis (*met redenem omkleed*) serta pembuktian yang cukup menurut hukum tersebut, DEMI tegaknya hukum dan keadilan, maka dengan segala kerendahan hati TURUT TERGUGAT mohon dengan hormat kehadiran YANG MULIA MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA agar sudi kiranya berkenan memeriksa dan mengadili perkara a quo serta memutuskan dengan diktum sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

- Menerima Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT III tidak dapat diterima ;

**Dalam Pokok Perkara:**

*Halaman 48 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT III atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

**A t a u :**

Apabila MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA YTH. berpendapat lain, TERGUGAT III mohon putusan yang sebaik-baiknya (*naar goede justitie recht doen*) atau putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya;

## **A. DALAM EKSEPSI**

### **1. *Disqualifikasi eksepsi***

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Persona Standi In Judicio untuk menggugat Tergugat IV karena Penggugat sama sekali tidak memiliki alas hak (*rechtsitel*) ;

Berdasarkan bukti-bukti yakni berupa *Akta Pengakuan Hutang No.39*, tertanggal 26 Juli 2013, dan *Akta Kuasa Untuk Menjual No.40*, tertanggal 26 Juli 2013, dimana telah hadir dihadapan Tergugat IV kedua belah pihak yang melaksanakan Perjanjian, terhadap bukti-bukti mana tidak akan dapat dibantah (*undeniable*) termasuk dan tidak terbatas oleh Penggugat;

Berdasarkan dan beralasan tersebut, maka sebagai konsekwensinya Penggugat tidak memiliki hak dan kepentingan hukum (*point d'interet, point d'action*) serta kedudukan hukum (*legal standing*) mengajukan gugatan terhadap Tergugat IV (*diskualifikasi in person*);

### **2. *Eksepsi Obscurer Libelli***

- a. Gugatan Penggugat Adalah Kabur "OBSCURER LIBELLI" Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas dasar hukum dalil gugatannya dimana dalam posita gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) mendalilkan hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat II dan Tergugat IV terjadi berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian (*in case Akta Pengakuan Hutang No.39* tanggal 26 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat IV selaku Notaris di Pontianak), akan tetapi dalil berikutnya pada angka 15 (limabelas) posita gugatan Penggugat pada dasarnya adalah dalil-dalil yang

*Halaman 49 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



berkaitan dengan *Perbuatan Melawan Hukum*. Bahwa dengan fakta diatas, gugatan Penggugat jelaslah kabur, apakah perkara a quo merupakan gugatan *Wanprestasi/Ingkar Janji* sebagaimana dalil Penggugat pada posita angka 5 (lima) atau gugatan *Perbuatan Melawan Hukum* sebagaimana dalil Penggugat pada angka 15 (limabelas) dan seterusnya, sedangkan menurut Tergugat IV antara gugatan berdasarkan *Wanprestasi/Ingkar Janji* dengan gugatan berdasarkan *Perbuatan Melawan Hukum* jelas tidak dapat diajukan bersamaan dalam suatu gugatan, karena antara keduanya mempunyai substansi hukum yang tidak sama dan begitu juga permasalahan yang terjadi mengacu kepada aturan/norma hukum yang berbeda, oleh karena itu jelas gugatan Penggugat adalah Kabur/Obscurere Libelli, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;

- b. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak jelas dasar hukum, Gugatan tidak menjelaskan dasar fakta, dimana Penggugat dan Tergugat II telah sama-sama menyetujui dan sepakat, dan berkaitan dengan apa yang telah disetujui dan disepakati tersebut kemudian dituangkan dalam *Akta Pengakuan Hutang No.39* Tanggal 26 Juli 2013 dan *Akta kuasa Untuk Menjual No.40* Tanggal 26 Juli 2013 masing-masing dibuat dihadapan Tergugat IV selaku Notaris di Pontianak, yang berlaku sah sebagai Undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat II yang membuat dan menandatangani (Vide Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata); yang berbunyi: "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*" oleh karena itu jelas gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berkenan memutuskan : Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

*Halaman 50 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan berdasarkan segala fakta sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas, maka sehubungan dengan eksepsi kami tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut;

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat IV menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang berkaitan dengan Tergugat IV sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 06 November 2019, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat IV;
3. Bahwa dalil-dalil yang telah kami sampaikan dalam Eksepsi, secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini.
4. Bahwa terhadap dalil - dalil Penggugat dalam Posita angka 5 (lima), secara umum Tergugat IV memberikan tanggapan sebagai berikut;
  - 4.1 Bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita angka 5 (lima) pada gugatannya tidak mengerti mengapa terjadinya hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat II, dimana Penggugat tidak ada menerima uang atau meminjam uang dari Tergugat II adalah dalil yang keliru dan tidak benar, Faktanya terjadi perbuatan hukum Jual Beli 2 (dua) ruko Antara Penggugat dan Tergugat II dan Penggugat telah membayar uang muka /DP pertama sebesar Rp.50.000.000.-(Lima Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 29 Desember 2012 dan uang muka/DP kedua Rp.50.000.000.-(Lima Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 29 Januari 2013, dimana Penggugat belum melunasi atau Penggugat mempunyai hutang pokok kepada Tergugat II sebesar Rp. 3.306.000.240.-(tiga milyar tiga ratus jenam juta dua ratus empat puluh rupiah);

Halaman 51 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



4.2 Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II sepakat untuk Mengadap Notaris/Tergugat IV, untuk melakukan perbuatan hukum dengan membuat Akta Pengakuan Hutang dengan jaminan, setelah menghadap, mendengarkan, memahami dan mengerti akibat hukum dari perbuatan hukum tersebut, Penggugat dan Tergugat II menandatangani Akta Pengakuan Hutang No.39 Tanggal 26 Juli 2013; dengan jaminan berupa :

- Sebidang tanah berikut bangunanya dengan sertifikat Hak Milik No :17289/Kelurahan Sungai Bangkong, yang diuraikan lebih lanjut dalam surat ukur tertanggal 18 Maret 2013 Nomor: 08183/Sungai Bangkong/2013 seluas 367 M2(tiga ratus enam puluh tujuh meter persegi) menurut sertifikat yang diterbitkan pada tanggal 22 Maret 2013;
- Berikut bangunan dan tanaman serta hasil karya yang telah ada/atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah, satupun tidak ada yang dikecualikan;

4.3 Bahwa yang dimaksud dengan Akta Pengakuan Hutang adalah suatu Akta yang berisi pengakuan hutang sepihak, dimana debitur mengakui dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada Kreditur sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap);

4.4 Bahwa dengan ditantanganinya Akta Pengakuan Hutang No 39 Tanggal 26 Juli 2013 antara Penggugat dan Tergugat II maka Penggugat telah memahami dan mengerti untuk menjaminkan tanah dan isinya kepada Tergugat II serta memberikan Surat Kuasa yang dibuat dihadapan Tergugat IV dengan Akta No.40 Tanggal 26 Juli 2013 untuk menjual, melepaskan hak, memindah tangankan dan mengalihkan dengan cara apapun milik Penggugat terhadap Tergugat II bilamana Penggugat tidak dapat membayar hutangnya pada waktu dan cara yang ditentukan;

5. Bahwa terhadap dalil – dalil Penggugat dalam Posita 15, secara umum Tergugat IV memberikan tanggapan sebagai berikut;

5.1 Bahwa tindakan Tergugat IV yang melawan hukum dengan kewenangannya dan dengan sengaja keberpihakan terhadap Tergugat II, melanggar etika profesi sebagai Notaris dalam hal

*Halaman 52 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



membuat dan menerbitkan Akta Pengakuan Hutang No.39 dan Akta Surat Kuasa Menjual No.40 Tanggal 26 juli 2013, serta memberikan penjelasan dan keterangan yang menyesatkan merupakan dalil yang keliru dan tidak benar, karena Tergugat IV melakukan perbuatan berdasarkan *Pasal 15 UU No 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris* yaitu membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, serta kewajiban Notaris untuk bertindak tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

- 5.2. Bahwa Tergugat IV sebelum menuangkan perbuatan hukum yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat II ke dalam sebuah Akta, Tergugat IV telah menjelaskan, membacakan, serta memberi salinan draft kepada Penggugat dan Tergugat II dua hari sebelum ditandatanganinya Akta Pengakuan Hutang No.39 dan Akta Surat Kuasa Menjual No.40 tertanggal 26 juli 2013, dimana maksud dan tujuan Tergugat IV, agar Penggugat dan Tergugat II mempelajari, memahami serta mengerti isi akta yang dibuat oleh Tergugat IV, berdasarkan apa yang terjadi, apa yang dilihat, yang dialami oleh Penggugat dan Tergugat II;
- 5.3. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Akta yang telah dikeluarkan oleh Tergugat IV dinyatakan cacat hukum adalah keliru dan tidak benar, karena Akta yang dibuat oleh Tergugat IV sudah menyesuaikan syarat-syarat formil dalam pembuatan Akta otentik yaitu;
- *Dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang*
  - *Dihadiri Para Pihak*
  - *Kedua belah pihak dikenal/dikenalkan kepada pejabat yang bersangkutan*
  - *Dihadiri sekurang-kurang dua orang saksi*
  - *Menyebut identitas Notaris*
  - *Menyebut tmpat, hari, bulan dan tahun pembuatan akta*
  - *Notaris membacakan akta dihadapan para penghadap*
  - *ditandatangani oleh semua pihak*



- Penegasan pembacaan, penerjemahan dan penandatanganan pada bagian penutup

6. Bahwa terhadap dalil-dalil Pengugat dalam Posita angka 16 (enambelas), yang menyatakan bahwa akibat perbuatan Tergugat IV menimbulkan kerugian materil dan immaterial kepada Penggugat adalah keliru dan tidak benar, karena Profesi Tergugat IV seorang Notaris yang berhak dan wajar menurut Undang-Undang dalam Profesi untuk membuat dan menerbitkan Akta selalu disertai dengan persetujuan oleh kedua belah pihak dalam hal ini Pihak Penggugat dan Tergugat II;

Berdasarkan dalil-dalil hukum sebagaimana diuraikan tersebut diatas, maka Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata No. 173/Pdt. G/2019/PN. PTK, untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut;

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan demi hukum Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*);
3. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang No.39 Tanggal 26 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Effendy Hidayat, SH Notaris di Pontianak sah dan berharga;
4. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No.40 Tanggal 26 Juli 2013 Yang dibuat dihadapan Effendy Hidayat, SH Notaris di Pontianak adalah sah dan berharga;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

**ATAU :**

*Halaman 54 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam sistem peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya;

## Dalam Eksepsi

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan keras dan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya, kecuali apa yang secara tegas dan jelas Turut Tergugat akui kebenarannya;

2. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscure libel*) :

Gugatan adalah mengenai tidak terlaksananya transaksi jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II yang merupakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II.

Substansi pada posita dan potitum gugatan Penggugat yang bermuatan tuntutan tentang pelaksanaan jual beli atas rumah *a quo*, itu merupakan tuntutan pemenuhan perjanjian in cassu tuntutan pelaksanaan transaksi jual beli obyek sengketa.

Pada posita dan potitum lain, terdapat tuntutan tentang ganti rugi immateriil dan tentang *dwangsom*. Antara tuntutan tentang pemenuhan perjanjian dan tuntutan ganti rugi immateriil, adalah suatu hal yang berbeda dan bertentangan konstruksi hukumnya yang menjadikan gugatan tidak jelas/kabur arah sasarannya (*obscure libel*)

3. Gugatan salah sasaran pihaknya (*error in persona*)

Pokok permasalahan dan tuntutan dalam gugatan Penggugat adalah tuntutan yang bersumber dari hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dalam hal kesepakatan transaksi jual beli obyek sengketa.

Posisi Turut Tergugat bukanlah pihak dalam hubungan hukum kesepakatan transaksi jual beli obyek sengketa, akan tetapi hanya sebatas dalam hal pernah menjadi jaminan kredit atas nama Tergugat II yang sudah lunas dan hak tanggungan sudah diroya.

Oleh karena gugatan *a quo* adalah tuntutan mengenai akibat belum terlaksananya transaksi jual beli obyek sengketa *a quo*, maka kedudukan Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun berkenaan dengan transaksi jual beli obyek sengketa tersebut, dan juga belum memiliki tanggung jawab apapun dari hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II. Karena itu Turut Tergugat tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga karena itu ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah jelas salah

Halaman 55 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk

### 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)



sasaran pihaknya (error in persona) dan harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini;

Atas hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas, eksepsi Turut Tergugat sangatlah beralasan hukum, dan karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya khususnya terhadap Turut Tergugat, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*)

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara yang merupakan bagian yang tak terpisahkan.
2. Bahwa Turut Tergugat menolak tegas terhadap dalil-dalil dan alasan-alasan gugatan Penggugat sepanjang yang ditujukan terhadap Turut Tergugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya.
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah berkenaan dengan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II tentang proses Jual Beli obyek sengketa a quo;
4. Bahwa substansi dari tuntutan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita dan potitum gugatan adalah bersumber dari hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dalam hal membuat kesepakatan transaksi jual beli obyek sengketa khususnya Sertifikat Hak Milik 17289/Sungai Bangkong, atas nama KARIADI GUNAWAN/Tergugat II;
5. Bahwa memang benar Tergugat II adalah mantan Debitur dari PT. Bank Panin Tbk. KCU Pontianak akan tetapi pada tanggal 06 Agustus 2015 Kariadi Gunawan/Tergugat II mengajukan Permohonan Pelunasan Fasilitas Kredit dan pada tanggal 06 Agustus 2015 PT. Bank Panin Tbk. KCU Pontianak menyetujui Permohonan Pelunasan Fasilitas Kredit atas nama Kariadi Gunawan/tergugat II, selanjutnya pada tanggal 06 Agustus 2015 PT. Bank Panin Tbk. KCU Pontianak /Turut Tergugat mengeluarkan/menerbitkan Surat Roya Nomor 3897/PON/EXT/15 atas beban Hak Tanggungan terhadap SHM No. 17289 / Sungai Bangkong, atas nama KARIADI GUNAWAN dan pada tanggal 06 Agustus 2015 juga PT. Bank Panin Tbk. KCU Pontianak /Turut Tergugat mengeluarkan Surat Keterangan Lunas Nomor 3898/PON/EXT/15 atas nama KARIADI GUNAWAN serta pada tanggal 06 Agustus 2015 Kariadi Gunawan/Tergugat II menandatangani Tanda Terima Dokumen dari PT. Bank Panin Tbk. KCU Pontianak/Turut Tergugat;

Halaman 56 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



Oleh karena gugatan tersebut adalah bersumber dari hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II berkenaan dengan transaksi jual beli obyek sengketa, maka Turut Tergugat tidak memiliki tanggung jawab apapun atas akibat sengketa transaksi jual beli tersebut antara Penggugat dengan Tergugat II, oleh karena itu tuntutan terhadap Turut Tergugat baik tuntutan kerugian immaterial maupun tuntutan dwangson itu tidak memiliki dasar hukum, dan karena itu tuntutan tersebut harus dikesampingkan/ditolak.

Dengan demikian cukup alasan Turut Tergugat mohon agar tuntutan-tuntutan Pengugat terhadap Turut Tergugat untuk ditolak dan dikesampingkan serta dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo;

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan tersebut diatas seluruhnya, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

Menerima eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

Menolak gugatan Penggugat khususnya terhadap Turut Tergugat, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaar*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menolak dan mengenyampingkan gugatan Penggugat seluruhnya sepanjang terhadap Turut Tergugat, dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 19 Februari 2020, kemudian Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat menyerahkan duplik tertanggal 26 Februari 2020, Tergugat II menyerahkan dupliknya tertanggal 4 Maret 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti bukti surat berupa :

1. Fotokopi Tanda Terima Uang tanda jadi (panjar) tanggal 2 Juli 2012, untuk pembelian 2 (dua) unit Ruko yang dihargai Rp. 2.500.000.000,-(dua milyar lima ratus juta Rupiah) terletak di Jln. Putri Dara Hitam Komplek Ruko Tani 3 nomor 3 AB dan 4 AB, dgn ukuran 5Mx22Mx2unit, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Print out/Rekening Koran PT. Bank BNI 46 Cabang Pontianak periode 29/12/ 2012 sd 31/01/2013, diberi tanda bukti P-2;

*Halaman 57 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Print out/Rekening Koran PT. Bank BNI 46 Cabang Pontianak periode 29/12/ 2012 sd 31/01/2013, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Print out/Rekening Koran PT. Bank BNI 46 Cabang Pontianak periode 26/08/ 2013 sd 31/08/2013, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Print out/Rekening Koran PT. Bank BNI 46 Cabang Pontianak periode 26/10/ 2013 sd 31/10/2013, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Print out/Rekening Koran PT. Bank BNI 46 Cabang Pontianak periode 26/12/ 2013 sd 31/12/2013, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Print out/Rekening Koran PT. Bank BNI 46 Cabang Pontianak periode 26/01/ 2014 sd 31/01/2014, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Print out/Rekening Koran PT. Bank BNI 46 Cabang Pontianak periode 26/02/ 2014 sd 28/02/2014, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Print out/Rekening Koran PT. Bank BNI 46 Cabang Pontianak periode 26/03/ 2014 sd 31/03/2014, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Print out/Rekening Koran PT. Bank BNI 46 Cabang Pontianak periode 26/04/ 2014 sd 30/04/2014, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Print out/Rekening Koran PT. Bank BNI 46 Cabang Pontianak periode 26/08/ 2014 sd 31/08/2014, diberi tanda bukti P-1;
12. Fotokopi Print out/Rekening Koran PT. Bank BNI 46 Cabang Pontianak periode 26/08/ 2014 sd 31/08/2014, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Bukti setoran via Bank BCA tanggal 27 Juni 2016, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Bukti setoran via Bank BCA tanggal 28 Juli 2016, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Bukti setoran via Bank BCA tanggal 30 September 2016, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Tanda terima BG sebanyak 13 (tiga belas) lembar dari ANDREA CHRISTIANTO HIU yang diterima oleh keponakan KARIADI GUNAWAN atas nama HANGKO dan AKHAR, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil nomor: 503.3/0969/10945 /BP2T/2013 tanggal 9 Juli 2013 atas nama perusahaan CV. Era Kencana dengan penanggung jawab ANDREA CHRISTIANTO HIU Als KIMFAT, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan Persekutuan Komanditer (CV) atas nama Era Kencana dengan nomor TDP 14.03.3. 46.03893 tanggal 11 Juli 2013, diberi tanda bukti P-18;

Halaman 58 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk

#### 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

19. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang tanggal 26 Juli 2013 nomor 39 yang dibuat di kantor Notaris & PPAT EFFENDY HIDAJAT, S.H., diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak Milik) nomor: 17289/ Kelurahan Sungai Bangkong, Surat Ukur tertanggal 18 Maret 2013 nomor: 08183/ Sungai Bangkong/2013, luas 367 M<sup>2</sup>, atas nama KARIADI GUNAWAN, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Surat dari Branch Manager PT. Bank Bukopin, Tbk Cabang Pontianak (DAVID SURYANA DIPUTRA) nomor: 741/PTK-BM/IX/ 2019 tanggal 4 September 2019 yang di tujukan kepada AHWAT (ANDREA CHRIASTIANTO HIU Als KIMFAT), diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Surat dari Branch Manager PT. Bank Bukopin, Tbk Cabang Pontianak (DAVID SURYANA DIPUTRA) nomor: 811/PTK-BM/X/ 2019 tanggal 01 Oktober 2019, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Perjanjian Sewa Tanah Bangunan antara PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia dan KARIADI GUNAWAN nomor: I.GI., diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 7-2-2014 dari toko Karya Indah Jln. Adi Sucipto Km.14,6 Sungai Raya Pontianak, berupa folding gate sebanyak 4 (empat) unit, diberi tanda bukti P-24;
25. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 24-4-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-25;
26. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 28-4-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-26;
27. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 3-5-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-27;
28. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 13-5-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-28;
29. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 16-5-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-29;
30. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 19-5-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-30;
31. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 20-5-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-31;
32. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 23-5-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-32;

*Halaman 59 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 23-5-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-33;
34. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 24-5-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-34;
35. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 17-5-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-35;
36. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 26-5-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-36;
37. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 3-6-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-37;
38. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 4-6-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-38;
39. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 7-6-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-39;
40. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 12-6-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-40;
41. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 25-6-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-41;
42. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 25-6-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-42;
43. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 2-7-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-43;
44. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 11-7-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-44;
45. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 15-7-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-45;
46. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 21-7-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-46;
47. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 24-7-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-47;
48. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 25-7-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-48;
49. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 26-7-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-49;
50. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 4-8-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-50;

*Halaman 60 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 6-8-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-51;
52. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 8-8-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-52;
53. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 9-8-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-53;
54. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 16-8-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-54;
55. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 20-8-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-55;
56. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 6-9-2014 dari toko Cahaya Sepakat Jln. Dr. Wahidin Sudirohusodo, diberi tanda bukti P-56;
57. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 18-10-2014 dari toko Cahaya Sepakat Jln. Dr. Wahidin Sudirohusodo, diberi tanda bukti P-57;
58. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 25-11-2014 dari toko Cahaya Sepakat Jln. Dr. Wahidin Sudirohusodo, diberi tanda bukti P-58;
59. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 25-11-2014 dari toko Cahaya Sepakat Jln. Dr. Wahidin Sudirohusodo, diberi tanda bukti P-59;
60. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 26-11-2014 dari toko Cahaya Sepakat Jln. Dr. Wahidin Sudirohusodo, diberi tanda bukti P-60;
61. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 2-12-2014 dari toko Cahaya Sepakat Jln. Dr. Wahidin Sudirohusodo, diberi tanda bukti P-61;
62. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 6-1-2015 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-62;
63. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 16-5-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-63;
64. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 2-6-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-64;
65. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 30-6-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-65;
66. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 4-8-2014 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-66;
67. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 25-11-2014 dari toko Cahaya Sepakat Jln. Dr. Wahidin Sudirohusodo, diberi tanda bukti P-62;
68. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 2-12-2014 dari toko Cahaya Sepakat Jln. Dr. Wahidin Sudirohusodo, diberi tanda bukti P-68;

Halaman 61 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

69. Fotokopi Nota pembelian barang tanggal 7-2-2015 dari toko PD. Kawan Lama Jln. Gusti Hamzah, diberi tanda bukti P-69;
70. Fotokopi Print out pembicaraan lewat wa nomor 082148500656, HP merk VIVO antara pak ANDREA CHRISTIANTO HIU dengan pak FARIZ nomor wa 089693598216 (pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak), diberi tanda bukti P-70;
71. Fotokopi Print out pembicaraan lewat wa nomor 082148500656, HP merk VIVO antara pak ANDREA CHRISTIANTO HIU dengan pak FARIZ nomor wa 089693598216 (pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak), diberi tanda bukti P-71;
72. Fotokopi Print out pembicaraan lewat wa nomor 0821 48500656, HP merk VIVO antara pak ANDREA CHRISTIANTO HIU dengan pak FARIZ nomor wa 089693598216 (pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak), diberi tanda bukti P-72;
73. Fotokopi Print out pembicaraan lewat wa nomor 082148500656, HP merk VIVO antara pak ANDREA CHRISTIANTO HIU dengan pak FARIZ nomor wa 089693598216 (pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak), diberi tanda bukti P-73;
74. Fotokopi Print out pembicaraan lewat wa nomor 082148500656, HP merk VIVO antara pak ANDREA CHRISTIANTO HIU dengan pak FARIZ nomor wa 089693598216 (pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak), diberi tanda bukti P-74;
75. Fotokopi Print out pembicaraan lewat wa nomor 082148500656, HP merk VIVO antara pak ANDREA CHRISTIANTO HIU dengan pak FARIZ nomor wa 089693598216 (pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak), diberi tanda bukti P-75;
76. Fotokopi Print out pembicaraan lewat wa nomor 082148500656, HP merk VIVO antara pak ANDREA CHRISTIANTO HIU dengan pak FARIZ nomor wa 089693598216 (pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak), diberi tanda bukti P-76;
77. Fotokopi Print out pembicaraan lewat wa nomor 082148500656, HP merk VIVO antara pak ANDREA CHRISTIANTO HIU dengan pak FARIZ nomor wa 089693598216 (pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak), diberi tanda bukti P-77;
78. Fotokopi Print out pembicaraan lewat wa nomor 082148500656, HP merk VIVO antara pak ANDREA CHRISTIANTO HIU dengan pak FARIZ nomor

Halaman 62 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



wa 089693598216 (pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak), diberi tanda bukti P-78;

79. Fotokopi Print out pembicaraan lewat wa nomor 082148500656, HP merk VIVO antara pak ANDREA CHRISTIANTO HIU dengan pak FARIZ nomor wa 089693598216 (pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak), diberi tanda bukti P-79;

Fotokopi surat surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-70 s/d P-79 berupa print out;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan saksi di persidangan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi | BUN DJONG KHIONG;**

- Bahwa terkait dengan objek perkara, saksi pernah merehab bagian belakang ruko di Jalan Putri Dara Hitam;
- Bahwa yang menyuruh saksi merehab bangunan ruko adalah pak Afat (Penggugat)
- Bahwa yang memberi saksi upah kerja adalah pak Afat (Penggugat);
- Bahwa saksi merehab bangunan ruko tersebut sebelum perayaan imlek tahun 2013;
- Bahwa ruko yang saksi rehab ukuran 10 MX 9 M;
- Bahwa yang menempati ruko tersebut adalah pak Afat (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak tahu, apa permasalahan terhadap ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu, ruko tersebut, pernah dijaminkan ke bank atau tidak;
- Bahwa belum lama ini, saksi ada melihat bangunan ruko tersebut;
- Bahwa saksi datang ke ruko tersebut dijemput oleh pak Afat (Penggugat);
- Bahwa saksi menambah/menyambung bangunan ruko yang lama dengan bangunan baru di atas tanah kosong dibelakang ruko;
- Bahwa waktu itu pekerjaanya sebanyak 7 orang;
- Bahwa bangunan yang saksi kerjakan sebanyak 3 lantai tetapi saksi hanya sampai bangunan berdiri sedangkan keramik dan pengecatan dikerjakan oleh orang lain;
- Bahwa upah saksi dibayar oleh pak Afat (Penggugat) per minggu;
- Bahwa saksi mengerjakan bangunan tersebut selama 7 bulan;
- Bahwa bahan bangunan dibeli oleh pak Afat (Penggugat) di toko bahan bangunan Kawan Lama;

*Halaman 63 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



- Bahwa pada saat saksi bekerja mendirikan bangunan di belakang ruko, pak Afat (Penggugat) sudah tinggal di ruko tersebut (di lantai dasar) bersama keluarganya;
- Bahwa saksi tidak tahu, siapa pemilik ruko tersebut, yang saksi tahu, pak Afat dan keluarganya tinggal disitu;
- Bahwa saksi hadir dipersidangan dibawa oleh pak Afat (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan IMB oleh pak Afat (Penggugat);
- Bahwa bangunan yang saksi bangun, mengikuti bangunan yang sudah ada;
- Bahwa saksi tidak tahu, siapa yang membeli ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak hadir, pada saat penandatanganan Akte Jual Beli di Notaris Effendi Hidajat;

## 2. Saksi II **RULLY**;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena saksi penjaga malam di komplek/daerah di Jalan Putri Dara Hitam;
- Bahwa Penggugat tinggal di Jalan Putri Dara Hitam;
- Bahwa mengenai permasalahan dalam perkara ini, saksi mengetahuinya dari Ketua RT setempat yaitu masalah Ruko tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa saksi sudah belasan tahun, bekerja sebagai penjaga malam di daerah tersebut;
- Bahwa pada waktu saksi bekerja sebagai penjaga malam, Penggugat sudah tinggal di ruko tersebut;
- Bahwa ruko tersebut sebanyak 4 (empat) unit, yang mana 2 (dua) unit dikuasai oleh Penggugat sedangkan 2 (dua) unit yang lain dikuasai pak Aphin;
- Bahwa pak Aphin adalah pengusaha minuman botol;
- Bahwa saksi tidak tahu, mengapa Penggugat mengajukan surat gugatan;
- Bahwa saksi tahu dengan nama pak Kariadi, tetapi saksi tidak bertemu dengan beliau;
- Bahwa saksi tahu dengan pak Kariadi, karena dulunya tanah ruko tempat tinggal Penggugat merupakan rumah tempat tinggal pak Kariadi, dan setelah dibangun Ruko, Penggugat membeli 2 (dua) unit dari Pak Kariadi;
- Bahwa saksi mengetahui, bahwa Penggugat membeli 2 (dua) unit Ruko dari pak Kariadi dari cerita Ketua RT dan untuk meyakinkan cerita Ketua RT, saksi bertanya langsung kepada Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai saat ini, saksi masih bekerja sebagai penjaga malam di daerah tersebut;
- Bahwa saksi bekerja sebagai penjaga malam di daerah tersebut kira-kira sejak tahun 2013;
- Bahwa saksi bertempat tinggal di Jalan Putri Dara Hitam Gg. Tani III-A;
- Bahwa dahulu sebelum ada bangunan Ruko, di atas tanah tersebut, ada bangunan rumah milik pak Kariadi;
- Bahwa pak Afat (Penggugat) tinggal di ruko tersebut, setelah membeli bangunan ruko yang pada waktu dibeli masih berbentuk setengah jadi;
- Bahwa gaji saksi sebagai penjaga malam di bayar oleh warga di daerah itu termasuk pak Afat;
- Bahwa awalnya gaji saksi dibayarkan melalui ketua RT, sekarang, iuran dibayar langsung kepada saksi;
- Bahwa awalnya pak Afat membayar iuran jaga malam sebesar Rp.300.000,- tetapi sekarang hanya membayar Rp.200.000 per bulan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui usaha yang dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa saksi bertugas sebagai keamanan di daerah tersebut dari pagi sampai malam;
- Bahwa pada tahun 2019, saksi tahu memang ada petugas bank datang ke tempat tinggal Penggugat dan saat itu ada sedikit keributan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti kepemilikan, bahwa ruko tersebut milik bank, yang saksi dengar dari Ketua RT, bahwa bangunan ruko tersebut milik pak Kariadi yang kemudian dibeli oleh pak Afat (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat jual belinya;
- Bahwa setahu saksi, yang membangun ruko tersebut adalah pak Kariadi;
- Bahwa pak Kariadi membeli tanah tersebut dari pak Tukiyo;
- Bahwa pak Afat tinggal di ruko tersebut sejak bulan April 2013;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan ruko tersebut dibangun, tetapi yang saksi ingat pak Afat (Penggugat) tinggal di ruko tersebut dalam keadaan bangunan setengah jadi;
- Bahwa saksi baru-baru ini, mengetahui ada permasalahan ini;
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah Penggugat ada lapor kepada Ketua RT bahwa Penggugat tinggal di ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah diberitahu oleh Ketua RT, bahwa ada warga baru yang tinggal di daerah tersebut;

Halaman 65 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk

#### 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 iuran jaga malam setiap ruko berbeda-beda besarnya, yang paling besar Rp. 300.000 perbulan dan Penggugat hanya membayar Rp. 200.000 per bulan;
- Bahwa sampai sekarang Penggugat masih membayar iuran jaga malam;

### 3. Saksi III **RUSDI**;

- Bahwa saksi tidak tahu, gugatan mengenai apa yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui, permasalahan dalam perkara ini, yaitu masalah ruko yang ditinggali oleh Penggugat; Bahwa ruko tersebut terletak di Jalan Putri Dara Hitam Pontianak;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi ruko tersebut;
- Bahwa Penggugat tinggal di ruko tersebut sekitar tahun 2011-2012;
- Bahwa saksi tinggal di Jalan Putri Dara Hitam gang Tani III No. 2 kurang lebih 70 meter dari tempat tinggal Penggugat, dan saksi juga menjabat sebagai Ketua RT sejak tahun 2010 s/d tahun 2014;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa ruko tersebut bermasalah, saksi baru tahu setelah saksi dihubungi Penggugat untuk menjadi saksi dalam perkara ini;
- Bahwa penggugat sampai saat ini masih menempati ruko tersebut;
- Bahwa yang membangun ruko tersebut adalah pak Kariadi, sedangkan tanahnya dibeli dari saksi;
- Bahwa ruko tersebut dibangun sekitar tahun 2008-2009;
- Bahwa sekitar tahun 2011-2012, Penggugat pernah datang ke rumah saksi dan melaporkan mau tinggal di wilayah tersebut, dan saksi sebagai Ketua RT mempersilakannya, dan beberapa hari kemudian saksi lihat Penggugat sudah tinggal di ruko tersebut;;
- Bahwa pada saat Penggugat melapor kepada saksi, bangunan Ruko masih berbentuk bangunan setengah jadi, tetapi Penggugat tinggal di ruko tersebut, sambil Penggugat melanjutkan penyelesaian bangunan ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu, bagaimana ruko tersebut beralih kepada Penggugat, yang saksi tahu Penggugat sudah tinggal di ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut, tetapi di atas tanah tersebut ada 4 (empat) unit bangunan ruko, yang mana 2 (dua) unit ruko dikuasai oleh Penggugat dan 2 (dua) unit lagi dikuasai oleh pak Kariadi;

Halaman 66 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membangun 4 (empat) unit ruko tersebut adalah pak Kariadi;
- Bahwa saksi hanya mendapat informasi, bahwa bangunan ruko tersebut dijamin ke bank;
- Bahwa saksi tidak tahu, siapa yang menjamin ruko tersebut ke bank;
- Bahwa saksi tidak tahu, di bank apa ruko tersebut dijamin;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah ruko tersebut;
- Bahwa saksi sering berkomunikasi dengan Penggugat, sedangkan dengan pak Kariadi saksi jarang berkomunikasi;
- Bahwa diawal Penggugat tinggal di ruko tersebut, di belakang ruko memang ada tanah kosong, dan setelah ruko ditinggali oleh Penggugat, Penggugat membangun di atas tanah kosong tersebut bangunan 3 (tiga) lantai mengikuti bangunan asal;
- Bahwa Penggugat mendirikan bangunan dibelakang ruko asal;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat yang mendirikan bangunan dibelakang bangunan ruko asal, karena Penggugat saat itu sudah tinggal di ruko tersebut dan saksi juga sering kontrol ke tempat tersebut dan pernah juga ngomong-ngomong dengan Penggugat dan Penggugat mengatakan kepada saksi lagi nambah bangunan dibelakang;
- Bahwa di atas bangunan ruko, ada bangunan tower milik salah satu perusahaan telekomunikasi;
- Bahwa yang membangun tower tersebut adalah PT. Pretelindo Jakarta;
- Bahwa saksi tahu yang membangun tower adalah PT. Pretelindo Jakarta, karena saat itu Penggugat ada datang ke rumah saksi bersama-sama dengan pihak PT. Preleindo Jakarta, minta izin untuk membangun tower;
- Bahwa pihak PT. Preleindo Jakarta datang ke rumah saksi pada tanggal 23 Maret 2013;
- Bahwa di daerah tersebut ada penjaga malam yang bernama Ruly, dan yang menggajinya adalah warga;
- Bahwa Penggugat punya usaha menjual barang-barang kelontong;
- Bahwa awalnya di depan ruko tidak ada kanopi, setelah Penggugat tinggal di ruko tersebut, barulan Penggugat membuat kanopi;
- Bahwa awalnya tanah yang dibangun ruko tersebut, sebagian milik saksi dan sebagian milik pak Pius almarhum;
- Bahwa tanah saksi dibeli oleh pak Kariadi dengan harga Rp. 500 juta;

Halaman 67 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



- Bahwa pada saat mengajukan izin membangun tower, saksi tidak sempat melihat surat-surat mengenai bangunan ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian pembangunan tower tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa dari pihak bank Bukopin pernah datang kesana;
- Bahwa saat pihak bank Bukopin datang, susana saat itu ada sedikit keributan;
- Bahwa saksi tidak pernah dilihatkan surat IMB saat Penggugat menambah bangunan di belakang;
- Bahwa saksi hadir dipersidangan atas permintaan Penggugat;
- Bahwa pada saat Penggugat datang ke rumah saksi melapor akan tinggal di daerah tersebut, Penggugat tidak ada memperlihatkan kepada saksi dokumen kepemilikannya;
- Bahwa saksi tidak ada menanyakan dokumen kepemilikan kepada Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu, pak Kariadi yang membangun ruko tersebut;
- Bahwa dokumen kependudukan milik Penggugat masih tercatat beralamat di Gang Beringin, belum dipindahkan ke alamat yang baru;

#### 4. Saksi IV **LEONARDO TEDDY**;

- Bahwa yang saksi ketahui, permasalahan dalam perkara ini, yaitu masalah ruko yang ditinggali oleh Penggugat;
- Bahwa ruko tersebut terletak di Jalan Putri Dara Hitam Pontianak;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi ruko tersebut yaitu di Jalan Putri dara Hitam;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat bersengketa dengan penjual ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa ruko tersebut dijual;
- Bahwa saksi adalah teman akrab anak pertama Penggugat dan saksi sering main ke rumah Penggugat, sejak Penggugat masih tinggal di Gang Beringin hingga sekarang tinggal di ruko tersebut;
- Bahwa Penggugat sampai saat ini masih menempati ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa ruko tersebut dijaminkan ke bank;
- Bahwa seingat saksi, sekitar bulan April-Mei 2013 Penggugat baru menempati ruko tersebut;



- Bahwa sebelum Penggugat tinggal di Ruko tersebut, bangunan Ruko tersebut masih kosong belum berbentuk seperti sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu, dari siapa Penggugat membeli ruko tersebut;
- Bahwa ruko tersebut sebanyak 2 (dua) unit;
- Bahwa seingat saksi Penggugat tinggal di ruko tersebut sejak tahun 2013;
- Bahwa dahulu Penggugat bertemoat tinggal di Gang Beringin;
- Bahwa terakhir kali saksi main ke rumah Penggugat sekitar bulan Februari 2020;
- Bahwa saat saksi datang main ke rumah Penggugat, dulunya lantai belum berkeramik, tetapi saat itu sudah berkeramik, dan sekarang ruko tersebut sudah bagus;
- Bahwa Penggugat tinggal di lantai 22, sedangkan lantai dasar untuk tempat usaha Penggugat;
- Bahwa Penggugat punya usaha menjual sembako/bahan makanan;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli ruko tersebut, karena Penggugat menempati ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat proses jual beli ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen jual beli ruko tersebut;

#### 5. Saksi V ANI;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena dulunya saksi pernah bekerja sebagai Pembantu Rumah Tangga di rumah Penggugat;
- Bahwa saat itu Penggugat bertempat tinggal di Gang Beringin;
- Bahwa rumah tersebut rumah tempat tinggal biasa, bukan berbentuk Ruko;
- Bahwa yang saksi ketahui ada permasalahan ruko di Jalan Putri Dara Hitam Pontianak;
- Bahwa yang dipermasalahkan ada 2 (dua) unit ruko;
- Bahwa yang saksi ketahui, Penggugat membeli ruko di Jalan Putri Dara Hitam pada tahun 2013, kemudian rumah di Gang Beringin dijual oleh Penggugat dan Penggugat pindah ke Ruko tersebut;
- Bahwa sejak Penggugat pindah ke ruko tersebut, saksi masih bekerja bersama Penggugat di ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Kariyadi Gunawan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, dari siapa Penggugat membeli ruko tersebut;

Halaman 69 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat jual beli ruko tersebut;
- Bahwa saksi dengar ruko tersebut dibeli Penggugat seharga Rp. 2,1 Milyar;
- Bahwa pada waktu ruko tersebut dibeli masih dalam bentuk kerangka saja, kemudian oleh Penggugat disempurnakan lagi bangunannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, apakah ruko tersebut pernah dijaminkan di bank atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, apakah petugas bank pernah datang ke ruko tersebut atau tidak;
- Bahwa saat ini saksi tidak lagi bekerja di rumah Penggugat;
- Bahwa saksi berhenti bekerja di rumah Penggugat, karena saat ini usaha Penggugat sedang macet;
- Bahwa Penggugat memiliki usaha menjual minuman, air mineral;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, mengapa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan;
- Bahwa saksi tahu dan pernah melihat ada tukang yang bekerja sedang membuat bangunan di belakang ruko tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat tukang memasang keramik lantai, memasang jendela dan pintu di ruko tersebut;
- Bahwa awalnya ruko tersebut berbentuk loss saja, belum ada sekat apapun;
- Bahwa bangunan yang dikerjakan oleh tukang adalah bangunan yang ada dibelakang ruko;
- Bahwa saat itu ada sekitar 7-8 orang pekerja bangunan;
- Bahwa tukang bekerja di ruko tersebut sekitar satu tahun lamanya;
- Bahwa saksi tidak tahu, Penggugat pernah bermasalah dengan hukum;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa ruko yang ditempati oleh Penggugat bermasalah dari cerita istri Penggugat kepada saksi sekitar tahun 2017-2018;
- Bahwa yang meminta saksi hadir dipersidangan adalah Penggugat;
- Bahwa saat ini saksi tinggal dengan mengontrak rumah di Jalan Purnama;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa ruko tersebut dibeli Penggugat seharga Rp. 2,1 Milyar dari cerita orang;
- Bahwa saksi bekerja di ruko tersebut sejak tahun 2014;

Halaman 70 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Formulir Pengajuan Permohonan Fasilitas Kredit Dari CV. A AKAR MEKAR MAKMUR Kepada Tergugat I, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Surat No. 670/PTK-PIM/VI/2015 tanggal 24 Juni 2015 Perihal: Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK), diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit Dengan Memakai Kredit No. 18 tanggal 06 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang No. 19 tanggal 06 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 20/2015 tanggal 06 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 524/2015 tanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 5615/2015, diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi Akta Surat Pernyataan No. 153 Tanggal 27 September 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan No. 154 Tanggal 27 September 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan No. 155 Tanggal 27 September 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-10;
11. Fotokopi Akta Pelepasan Hak No. 156 Tanggal 27 September 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-11;
12. Fotokopi Surat Kuasa No. 157 Tanggal 27 September 2018 yang dibuat dihadapan Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-12;
13. Fotokopi Perjanjian Jual Beli tanggal 27 September 2018 dengan Legalisasi Nomor: 1977/L/IX/2018 oleh Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-13;
14. Fotokopi Akta Jual Beli No. 795/2019 tanggal 30 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, diberi tanda bukti T.I-14;
15. Fotokopi Formulir Pengajuan Permohonan Fasilitas Kredit Dari CV. Z INDOADV Kepada Tergugat I, diberi tanda bukti T.I-15;

Halaman 71 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk

#### 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

16. Fotokopi Surat No. 691/PTK-PIM/VIII/2019 tanggal 13 Agustus 2019 Perihal: Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK), diberi tanda bukti T.I-16;
17. Fotokopi Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 160 Tanggal 30 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-17;
18. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang No. 161 Tanggal 30 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-18;
19. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 162 tanggal 30 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Sebastian, SH., M.Kn., diberi tanda bukti T.I-19;
20. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 918/2019 tanggal 12 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III, diberi tanda bukti T.I-20;
21. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 3644/2019, diberi tanda bukti T.I-21;
22. Fotokopi Rincian Tunggakan Premi Asuransi:
  - a. Ikhtisar Pertanggungan Schedule No. Polis :16.18.300.1495-0.2;
  - b. Ikhtisar Pertanggungan Schedule No. Polis :16.18.300.1495-0.2;
  - c. Total Tagihan Tunggakan Pembayaran Premi Asuransi KebakaranDiberi tanda bukti T.I-22;
23. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 17289/Sungai Bangkong, diberi tanda bukti T.I-23;
24. Fotokopi Tangkap Layar (Screenshot) Bukti Percakapan Antara Penggugat dengan Fariz Imam Pratama selaku Pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak, diberi tanda bukti T.I-24;
25. Fotokopi Tangkap Layar (Screenshot) Bukti Percakapan Antara Penggugat dengan Imam Budi Santoso selaku Pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak. diberi tanda bukti T.I-25;
26. Fotokopi Tangkap Layar (Screenshot) Bukti Percakapan Antara Penggugat dengan Cahyo Sudarso selaku Pegawai Bank Bukopin Cabang Pontianak, diberi tanda bukti T.I-26;

Bahwa Fotokopi surat surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan saksi di persidangan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I **SRI PRIHATINI, SH;**

*Halaman 72 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di bank Bukopin Cabang Pontianak sejak bulan Mei 2013;
- Bahwa sehubungan dengan perkara ini, yaitu adanya sengketa Ruko di Jalan Putri Dara Hitam yang mana awalnya Ruko ini milik Kariadi Gunawan yang kemudian beralih dengan diperjualbelikan kepada pihak lain yang bernama Gery;
- Bahwa proses peralihan ruko tersebut pada tahun 2019;
- Bahwa permasalahannya karena ruko tersebut masih ditempati oleh Penggugat beserta keluarganya;
- Bahwa kaitan Kariadi Gunawan dengan Bank Bukopin, karena Kariadi Gunawan mengajukan pinjaman/kredit kepada Bank Bukopin pada tahun 2014 dengan jaminan Ruko, dan dalam surat kepemilikan, ruko tersebut atas nama Kariadi Gunawan dan dalam hal ini tidak ada permasalahan antara Bank Bukopin dengan Kariadi Gunawan;
- Bahwa pada saat proses pengajuan kredit, dari bank Bukopin ada turun ke objek Ruko, dan memang saat itu di ruko tersebut ada yang menjaganya tetapi saksi tidak kenal siapa orang itu
- Bahwa pada tahun 2017/2018 kredit pak Kariadi Gunawan sudah lunas dan jaminan sudah dikembalikan kepada Kariadi Gunawan;
- Bahwa saat ini, Gery mengajukan pinjaman/kredit ke bank Bukopin dan menjaminkan kembali ruko tersebut;
- Bahwa sertifikat ruko tersebut atas nama Gery dan Pesanji/CV. Indo Adv;
- Bahwa saksi bertugas dibagian legal yang tugasnya mengecek dokumen, mengecek ke BPN, dan mengecek ke lapangan (objek);
- Bahwa tidak ada proses jual beli antara Gery dengan pihak lain;
- Bahwa pelunasan kredit oleh Kariadi Gunawan secara tunai/cash;
- Bahwa sertifikat ruko tersebut atas nama Gery (pembeli yang baru) dan sudah diikat/terbit Hak Tanggungan yang baru;
- Bahwa pak Kariadi Gunawan ada memberikan Surat Kuasa Khusus kepada Bank Bukopin untuk menjual/ memindahtangankan objek berupa ruko tersebut;
- Bahwa Sdr. Gery tahu bahwa di ruko tersebut ada pihak lain yang menjaganya;
- Bahwa dari pihak Bank Bukopin, sudah menyuruh orang yang menjaga ruko tersebut (pak Andrea) untuk turun/keluar dari ruko tersebut, namun sampai sekarang Penggugat belum keluar/turun dari Ruko tersebut, dan

Halaman 73 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk

#### 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

kami untuk sementara memberikan ruko dan rumah yang lain kepada Gery sampai Penggugat keluar dari ruko tersebut;

- Bahwa saat itu perikatan di hadapan Notaris Joko Sebastian;
- Bahwa keabsahan SHM, telah dicek ke BPN oleh pihak Bank, setelah itu baru diberikan kepada Notaris pada saat proses perikatan;
- Bahwa sekitar Agustus-September 2019 pihak bank melakukan cross check keabsahan SHM tersebut dan tidak ada permasalahan, lalu dilakukan jual beli antara Kariadi Gunawan dan Gery di kantor Notaris Joko Sebastian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat soal Akta yang diterbitkan oleh Notaris Efendi Hidajat;
- Bahwa pak Kariadi Gunawan menjadi Debitur Bank Bukopin sejak bulan Agustus 2015;
- Bahwa SHM ruko tersebut dilepas dari Bank Panin pada bulan Agustus 2015;
- Bahwa saat itu yang datang ke lokasi/objek adalah pak Amrullah, dan pak Amrullah yang mengetahui bagaimana situasi di ruko tersebut, dan saat itu ada dibuat laporan secara tertulis;

## 2. Saksi II **FARIZ IMAM PRATAMA, SH** ;

- Bahwa saksi bekerja di bank Bukopin Cabang Pontianak sejak bulan Mei 2015;
- Bahwa saksi bertugas dibagian penyelesaian kredit dan penjualan agunan yang diambil alih;
- Bahwa sehubungan dengan perkara ini, yaitu adanya gugatan dari Penggugat (Andrea) kepada Bank Bukopin yang mana Penggugat mengaku bahwa Ruko yang ditematinya merupakan Ruko miliknya yang diperoleh dari jual beli dengan Kariadi Gunawan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pak Kariadi merupakan Debitur yang bermasalah di Bank Bukopin, karena sejak awal tahun 2018 sudah kredit macet;
- Bahwa penyelesaian kredit macet tersebut, dari pihak Bank Bukopin sekitar pertengahan tahun 2018 pernah mengajukan lelang ke kantor lelang negara, namun objek yang dilelang tersebut tidak laku karena tidak ada pembelinya;
- Bahwa karena objek lelang tersebut tidak laku/tidak ada pembelinya, kemudian dari pihak bank Bukopin melakukan kebijakan mengambil alih

*Halaman 74 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*

#### 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)



agunan dengan menghubungi pak Kariadi sekitar bulan Agustus 2018, dan pak Kariadi menyerahkan kepada pihak Bank Bukopin untuk mengambil alih agunan tersebut, dan selanjutnya pak Kariadi dan istrinya menandatangani akta di hadapan Notaris Joko Sebastian;

- Bahwa Penggugat mengetahui, bahwa ruko tersebut bermasalah;
- Bahwa setelah Ruko tersebut diambil alih pihak bank Bukopin, selanjutnya Ruko tersebut dijual kepada Gery dan Pesanti sekitar bulan Agustus 2019, dan selanjutnya pihak Gery dan Pesanti mengambil kredit di Bank Bukopin untuk melunasi pembelian ruko tersebut dan sampai sekarang kredit masih berjalan;
- Bahwa ruko tersebut ditempati oleh Penggugat, dan dari pihak Bank Bukopin pernah melakukan negosiasi dengan Penggugat agar keluar/turun dari ruko tersebut dengan memberikan kompensasi uang turun sebesar Rp20.000.000 (Dua puluh juta rupiah), dan saat itu Penggugat minta waktu untuk turun, tapi malah sekarang Penggugat mengajukan gugatan ini;
- Bahwa alasan Penggugat tidak mau turun/keluar dari ruko tersebut karena Penggugat beralasan punya hak atas ruko tersebut, dan Penggugat menunjukkan Surat Perjanjian dengan pak Kariadi Gunawan yang dibuat dihadapan Notaris Efendi Hidajat, SH;
- Bahwa pihak bank Bukopin pernah memasukkan barang-barang milik Gery ke ruko tersebut, akan tetapi beberapa minggu kemudian barang-barang tersebut mau diambil, Penggugat dan keluarganya menghalang-halangnya padahal Penggugat mengetahui bahwa barang-barang tersebut bukanlah miliknya, hingga kami meminta bantuan pihak Kepolisian barulan barang-barang tersebut mau diserahkan oleh pihak Penggugat;
- Bahwa dari pihak Bank Bukopin sudah melakukan pendekatan secara persuasif kepada Penggugat, namun Penggugat tidak kooperatif dan bersikap berubah-ubah;
- Bahwa sari pihak bank Bukopin sudah pernah mempertemukan Penggugat dengan Gery, dan pihak Gery masih punya rasa kemanusiaan kepada Penggugat, dan Penggugat pernah chatt dengan Gery mohon waktu sampai bulan Oktober 2019, namun sampai sekarang Penggugat tetap tidak mau keluar/turun dari ruko tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2018, kredit Kariadi Gunawan di bank Bukopin sudah macet dan saksi ada menerima lengkap berkasnya;

*Halaman 75 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SHM Ruko tersebut tidak ada lagi terkait dengan pihak Bank Panin;
- Bahwa dari pihak Bank Bukopin, sudah mengetahui, bahwa objek ruko tersebut ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, bagaimana proses peralihan hak dari Pak Kariadi Gunawan kepada pihak Bank Bukopin, karena proses peralihan hak bukan dari bagian tugas saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi pengakuan hutang Penggugat (Nomor 39 tanggal 26 Juli 2013 dihadapan Notaris Effendi Hidayat, SH), diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi Kuasa Menjual, memindahtangankan dan mengalihkan dengan cara apapun milik Penggugat dengan persetujuan istrinya (Nomor 40 dibuat dihadapan Notaris Effendy Hidayat, SH tanggal 26 Juli 2013, diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 17289 semula milik Kariadi Gunawan, saat ini sudah atas nama Pesanji dan Geary, diberi tanda TII-3;
4. Fotokopi Bilyet Giro No BS 684214 BNI 1946 Cabang Pontianak tanggal 26 Oktober 2014 dari Penggugat, diberi tanda TII-4;
5. Fotokopi Bilyet Giro No BS 684215 BNI 1946 Cabang Pontianak tanggal 26 November 2014 dari Penggugat, diberi tanda TII -5;
6. Fotokopi Bilyet Giro No BS 684216 BNI 1946 Cabang Pontianak tanggal 26 Desember 2014 dari Penggugat, diberi tanda TII-6;
7. Fotokopi Bilyet Giro No BS 684217 BNI 1946 Cabang Pontianak tanggal 26 Januari 2015 dari Penggugat, diberi tanda TII-7;
8. Fotokopi Bilyet Giro No BS 684218 BNI 1946 Cabang Pontianak tanggal 26 Februari 2015 dari Penggugat, diberi tanda TII-8;
9. Fotokopi Bilyet Giro No BS 684219 BNI 1946 Cabang Pontianak tanggal 26 Maret 2015 dari Penggugat, diberi tanda TII-9;
10. Fotokopi Bilyet Giro No BS 684220 BNI 1946 Cabang Pontianak tanggal 26 April 2015 dari Penggugat, diberi tanda TII-10;
11. Fotokopi Bilyet Giro No BS 684221 BNI 1946 Cabang Pontianak tanggal 26 Mei 2015 dari Penggugat, diberi tanda TII-11;
12. Fotokopi Bilyet Giro No BS 684222 BNI 1946 Cabang Pontianak tanggal 26 Juni 2015 dari Penggugat, diberi tanda TII-12;

Halaman 76 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk

#### 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

13. Fotokopi Bilyet Giro No BS 684223 BNI 1946 Cabang Pontianak tanggal 26 Juli 2015 dari Penggugat, diberi tanda TII-13;

Surat-surat bukti yang diberi tanda TII-1 sampai dengan TII-13 tersebut telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata telah sesuai aslinya dan telah bermaterai cukup, kecuali surat bukti bertanda TII-1, TII-2, dan TII-3 fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat III dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No.18, tertanggal 06 Agustus 2015, diberi tanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan An.Tn.Karyadi, No.153, tertanggal 27 September 2019, diberi tanda bukti T.III-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan An.Tn.Karyadi, No.154, tertanggal 27 September 2019, diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan An.Tn.Karyadi, No.155, tertanggal 27 September 2019, diberi tanda bukti T.III-4;
5. Fotokopi Surat Pelepasan Hak An.Tn.Karyadi, No.156, tertanggal 27 September 2019, diberi tanda bukti T.III-5;
6. Fotokopi Surat Kuasa No.157, tertanggal 27 September 2019, diberi tanda bukti T.III-6;

Surat-surat bukti yang diberi tanda TIII-1 sampai dengan TIII-6 tersebut telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata telah sesuai aslinya dan telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang No : 39 Tanggal 26 Juli 2013 dibuat dihadapan Notaris Effendi Hidajat, SH, diberi tanda bukti T.IV-1;
2. Fotokopi Surat Kuasa Menjual No : 40 Tanggal 26 Juli 2013 dibuat dihadapan Notaris Effendi Hidajat, SH, diberi tanda bukti T.IV-2;

Surat-surat bukti yang diberi tanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-2 tersebut telah dicocokkan dengan surat aslinya, dan telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan bukti saksi di persidangan;

*Halaman 77 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk*

#### 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 Turut Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Permohonan Pelunasan Pinjaman tanggal 6 Agustus 2015, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi surat No. 3897/PON/EXT/15 tanggal 6 Agustus 2015 perihal Pembatalan hak Tanggungan (Roya), diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi surat No. 3898/PON/EXT/15 tanggal 6 Agustus 2015 perihal Surat Keterangan Lunas, diberi tanda TT-3;
4. Fotokopi Tanda terima dokumen (debitur Kariadi Gunawan) tanggal 6 Agustus 2015, diberi tanda TT-4;

Surat-surat bukti yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-4 tersebut telah dicocokkan dengan surat aslinya, dan telah bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyerahkan kesimpulan tertanggal 01 Juli 2020 dan Para Tergugat telah menyerahkan kesimpulan tertanggal 01 Juli 2020;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan *Error In Persona*;
2. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Penggugat menanggapi sebagai berikut;

Bahwa Penggugat adalah memiliki persona *standi in judicio* di depan persidangan karenanya Penggugat berhak membela kepentingan hukum dan membela hak-hak Penggugat serta mencari kebenaran hukum dan keadilansejati dalam perkara *a quo* dan Penggugat adalah pihak yang berkepentingan hukum untuk menentukan pihak-pihak mana yang ditarik dalam gugatan *a quo*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Tergugat I menyatakan gugatan *a quo* kurang pihak karena Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa perkara merupakan bagian dari jaminan kredit dalam Perjanjian Kredit Memakai Jaminan No. 18 tertanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Sebastian, S.H., M.Kn., (Tergugat II) antara Perseroan Komanditer CV. A AKAR MEKAR MAKMUR (sebagai debitur/menjaminkan Obyek Sengketa Perkara) dengan Tergugat I (sebagai kreditur/ yang menerima jaminan Obyek Sengketa Perkara), di mana atas perikatan tersebut Obyek Sengketa Perkara telah dilekatkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama Tergugat I sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan No. 5615/2015, maka sepatutnya secara hukum Perseroan Komanditer CV. A AKAR MEKAR MAKMUR dimasukan sebagai pihak dalam perkara *a quo* kemudian selain itu, Penggugat juga tidak menarik/memasukan GEARY dan PESANJI sebagai pihak perkara *a quo* yaitu sebagai pemilik sah secara hukum yang memperoleh hak melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 795/2019 tanggal 30 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana juga GEARY dan PESANJI tercatat sebagai nama yang berhak dalam Sertipikat Hak Milik No. 17289/Kelurahan S. Bangkong dengan surat ukur tanggal 18 Maret 2013 No. 08183/2013 seluas 367 m<sup>2</sup> yang merupakan bukti yang sah secara hukum sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah dan bangunan sebagaimana Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa gugatan kurang pihak yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-20 yang bersesuaian dengan bukti T.I-23 berupa fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak Milik) nomor: 17289/Kelurahan Sungai Bangkong, Surat Ukur tertanggal 18 Maret 2013 nomor: 08183/ Sungai Bangkong/2013, luas 367 M<sup>2</sup>, atas nama KARIADI GUNAWAN, diberi tanda bukti P-20 adalah bukti kepemilikan obyek perkara *a quo* dan bukti T.I-3 berupa fotokopi Perjanjian Kredit Dengan Memakai Kredit No. 18 tanggal 06 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat III membuktikan obyek perkara *a quo* merupakan bagian dari jaminan kredit antara CV A AKAR MEKAR MAKMUR dengan Tergugat I;

Halaman 79 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut Majelis berpendapat masih terdapat pihak yang harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo* yaitu CV. A AKAR MEKAR MAKMUR, GEARY dan PESANJI, sebagai nama yang mempunyai hubungan hukum dengan obyek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa putusan Hakim haruslah memenuhi kepastian dan kemanfaatan, maka dengan ditemukannya fakta adanya pihak yang berkaitan obyek sengketa tersebut yang tidak dijadikan pihak dalam gugatan *a quo* maka gugatan Penggugat pun menjadi kurang pihak, sehingga eksepsi Tergugat I bahwa gugatan Penggugat kurang pihak beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat I juga mendalilkan Penggugat keliru menarik Tergugat I sebagai pihak karena dari rangkaian dugaan perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat dilakukan oleh Tergugat I tersebut merupakan perbuatan korporasi atau badan hukum yaitu PT. Bank Bukopin, Tbk., yang secara hukum didasari oleh Perjanjian Kredit Memakai Jaminan No. 18 tertanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Joko Sebastian, S.H., M.Kn., (Tergugat II) serta Akta-Akta dan hal lainnya yang mengikuti atau didasari oleh perjanjian kredit tersebut, akan tetapi Penggugat melakukan gugatan kepada Tergugat I secara pribadi atau karena jabatannya merupakan kekeliruan dikarenakan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum terkait dengan dugaan perbuatan hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya yang merupakan suatu tindakan korporasi atau badan hukum yang dapat bertanggung jawab secara hukum dan terpisah dari tanggungjawab pribadi para pengurusnya sebagaimana sistem pertanggungjawaban Perseroan Terbatas dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan bantahan Penggugat tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara *a quo* perjanjian kredit yang memakai jaminan obyek perkara adalah perjanjian kredit antara PT. Bank Bukopin, Tbk. Dengan CV. A AKAR MEKAR MAKMUR sebagai debitur/menjaminkan Obyek Sengketa Perkara (vide bukti T.I-3)

Menimbang, bahwa selanjutnya yang termasuk dalam pengertian subyek hukum ialah manusia atau orang (*naturlijke persoon*) dan badan hukum (*recht persoon*). PT. Bank Bukopin, Tbk sebagai sebuah Perseroan Terbatas adalah merupakan badan hukum. Sebagai badan hukum PT Bukopin, Tbk memiliki personalitas hukum sebagai subyek hukum yang berdiri sendiri terpisah dan berbeda dari pemegang saham dan pengurus, sehingga padanya melekat tanggung jawab kontraktual atas perjanjian atau transaksi yang dibuat dan

Halaman 80 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk



dalam perkara *a quo* maka tanggung jawab kontraktual lahir dan melekat pada hari PT Bukopin, Tbk yaitu perjanjian kredit yang dibuat dengan CV A AKAR MEKAR MAKMUR sedangkan Direksi sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (5) dan Pasal 98 Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas bahwa kewenangan Direksi adalah untuk bertindak untuk dan atas nama Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan akan tetapi tidak memikul tanggung jawab atas perjanjian atau transaksi yang dibuat dan atas nama suatu perseroan terbatas;

Menimbang, bahwa oleh karena PT Bukopin, Tbk adalah subyek hukum tersendiri maka terdapat beberapa tanggung jawab sebagai Badan hukum yang terpisah dan berbeda dari pemegang saham dan pengurus PT Bukopin, Tbk maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang bertanggung jawab atas perjanjian kredit dengan CV A Akar Mekar Makmur adalah PT Bukopin, Tbk dan bukan nama pribadi dalam perkara *aquo* Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal dan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim yang berpendapat eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat memiliki alasan hukum yang cukup dan karenanya harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat oleh karena eksepsi Tergugat I dapat dikabulkan maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lagi eksepsi Tergugat yang lainnya dan juga tidak akan mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang bahwa, oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka terhadap gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Veerklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Rbg, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya ;

#### **M E N G A D I L I**

##### **DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

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

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai dengan pengucapan putusan ini sebesar Rp1.346.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, pada hari Rabu, tanggal 15 Juli 2020, oleh kami, Bonny Sanggah, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Riya Novita, S.H.,M.H. dan Rendra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 22 Juli 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Julfarida, S.H.,M.H Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, serta Kuasa Para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Riya Novita, S.H.,M.H.**

**Bonny Sanggah, S.H., M.Hum,**

**Rendra, S.H.,M.H,**

Panitera Pengganti,

**Julfarida, S.H.,M.H**

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	Rp 30.000,00
2.	Biaya Proses	Rp 50.000,00
3.	PNBP panggilan	Rp 50.000,00
4.	Panggilan-panggilan	Rp1.200.000,00
5.	Materai	Rp 6.000,00
6.	Redaksi	Rp 10.000,00
	Jumlah	Rp1.346.000,00

Halaman 82 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 173/Pdt.G/2019/PN.Ptk

**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)

